QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 96/2016 MH

Illum, 31 ta' Ottubru, 2018

Esther Borg (Karta tal-Identità numru 715560M)

vs

1. **L-Avukat Ġenerali u**
2. **Alfred (Karta tal-Identità numru 522240M) u Jane (Karta tal-Identità numru 456241M) konjuġi Parnis.**

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tas-26 ta' Ottubru 2016** li permezz tiegħu esponiet:

1. *"Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond li jġib l-isem "Esther House", li għandu n-numru uffiċjali "37" u li jinsab fi Triq iż-Żonqor, Santa Venera.*

2. *Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimati taħt titolu ta' lokazzjoni, liema titolu jgawduh bħala rizultat ta' l-effetti ta' l-Artikoli 12(2) u 12(3) ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta).*

3. *Illi permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 1971 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech (kopja hawn annessa, esebita u mmarkata bhala* **Dok. A***), missier l-esponenti, jiġifieri Francis Cremona, kien ikkonċeda l-fond de quo lill-intimat Alfred Parnis taħt titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ħamsa u għoxrin (25) sena, liema żmien beda jiddekorri fl-1 ta' Ġunju 1971 u għalhekk skada fl-31 ta' Mejju 1996.*

4. *Illi b'danakollu, bis-saħħa ta' l-Artioklu 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, wara d-data ta' l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika tal-fond de quo, l-intimati baqgħu jokkupaw l-istess fond b'kera u għadhom jokkupawh sal-lum taħt l-istess titolu.*

5. *Illi wara illi t-titolu ta' l-intimati ġie diġa` konvertit f'wieħed ta' kera, l-esponenti akkwistat sehem ta' nofs indiviz mill-fond de quo mingħand ommha Esther Borg, illum mejta, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 31 ta' Awwissu 2004 in atti tan-Nutar Nicholette Shaw (kopja hawn annessa, esebita u mmarkata bhala* **Dok. B***), filwaqt illi n-nofs indiviż l-ieħor ta' l-istess fond de quo ġie assenjat lill-esponenti in forza ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 18 ta' Novembru 2004, ukoll in atti tan-Nutar Dr. Nicholette Shaw (kopja annessa, esebita u mmarkata bhala* **Dok. C***), li permezz tiegħu l-esponenti u ġutha qasmu bejniethom diversi proprjetajiet li kellhom in komun bejniethom provenjenti mill-wirt tal-genituri tagħhom.*

6. *Illi għalhekk l-esponenti bdiet tirċievi mingħand l-intimati l-ħlas tal-kera annwali fis-somma ta' mitejn u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52), għall-fond de quo, liema kera ġiet awmentata sussegwentement għas-somma ta' ħames mija u disgħa u ħamsin Euro u erba' ċentezmi (€559.04) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur.*

7. *Illi b'effett tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12(2) et seq. tal-Kapitolu 158, l-esponenti qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kif ukoll qiegħda tirċievi ammont ta' kera li huwa ferm inqas mill-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond de quo, u konsegwentement qegħdin jiġu leżi d-drittijijet fondamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali ("Il-Konvenzjoni").*

Għaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, l-esponenti umilment u bir-rispett illi din l-istess Qorti jogħġobha:-

1. *Tiddikjara li l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha, ossia l-fond di proprjeta` tagħha ġewwa "Esther House", Triq Żonqor, Santa Venera, kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, inkluż mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll milll-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

2. *Tiddikjara li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ odjern, id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 ma għandhom l-ebda effett u illi konsegwentement, l-intimati Alfred u Jane konjugi Parnis ma għandhom l-ebda jedd jokkupaw il-fond "Esther House", Triq Zonqor, Santa Venera b'kirja maħluqa permezz ta' l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Liġi;*

3. *Tiffissa kumpens xieraq u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dak il-kumpens hekk iffissat, lill-esponenti.*

4. *Tagħti kull rimedju ieħor xieraq u opportun lill-esponenti minħabba l-leżjoni subita, inkluż it-teħid lura tal-proprjeta` ta' l-esponenti permezz ta' l-izgumbrament ta' l-intimati Alfred u Jane konjugi Parnis mill-fond taghha.*

Bl-ispejjeż."

Rat **ir-risposta tal-intimati Alfred u Jane Parnis tat-18 ta' Novembru 2016**[1] li permezz tagħha esponew:

"1. Illi preliminarjament jingħad illi teżisti karenza ta' locus standi da parti tal-intimati, u dan stante li din il-kawħa titratta kwiżit ta' natura Kostituzzjonali. Jingħad li safejn din il-kawża tikkonċerna leġislazzjoni promulgata mill-Istat għandha tikkonfugura biss l-allegat vittma u r-rappreżentant leġittimu tal-Istat. Jingħad li l-esponenti odjerni ma kellhom l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġi issa attakkata u li allegatament qiegħed jingħad li hija bil-volazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

[1] Fol 29 et seq

2. Illi mingħajr preġudizzju u b'żieda mal-ewwel eċċezzjoni jingħad li l-Kostituzzjoni tirregola l-poteri u l-funzjoni tad-diversi fazzjonijiet jew entitajiet li jifformaw it-tlett pilastri tal-Istat. Ċertament il-promulgazzjoni tal-liġi u allura waħda mill-funzjonijiet li jemerġi mill-Kostituzzjoni nostrana hija priva mill-influenza jew attivitá da parti tal-esponenti. Ċertament ai fini tal-ewwel talba din ma tista qatt tigi milqugha fil-konfront tal-esponenti li ndaħlu f'din il-kawża qua intimati.

3. Illi mingħajr preġudizzju jingħad li r-rikorrenti kienet ilha sid sa mis-sena 2004 meta kienet qiegħed tippercepixxi nofs l-ammont attwali iżda għażlet li ma tieħu l-ebda passi dak iż-żmien. Huwa kontradittorju li qiegħda titlob dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni meta issa qiegħda tippercepixxi d-doppju u ilha taċċetta l-istess ħlas għal dawn is-snin kollha.

4. Illi minghajr preġudizzju wkoll il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja ma jippremjawx min jorqod fuq id-drittijiet tiegħu. F'dan il-każ għandu japplika l-prinċipju vigilantibus, non dormientibus iura subveniunt.

5. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti ma jaħtux għall-ebda allegat vjolazzjoni u wisq anqas għal kumpens jew danni kif mitlub fit-tielet talba.

6. Illi r-rimedju mitlub fit-rabá talba għandu jiġi miċħud in kwantu joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti u jkun rimedju wisq drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi, u minħabba dak hawn fuq eccepit. Semmai, u in pessima ipoteżi, jekk din il-Qorti jidhrilha li mera dikjarazzjoni mhijiex suffiċjenti, u peress li ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta din il-Qorti

għandha l-poter li tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex tiżgura bilanċ bejn ir-rikorrenti u l-esponenti, tagħti rimedju iehor, fosthom mhux eskluz, li tikkunsidra ħlas ta' kera aktar idoneu. Dan qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju u b'żieda mat-tpaċija li għandha tiġi ikkunsidrata minn din il-Qorti fir-rigward tal-flejjes żbankati mill-esponenti matul din il-kirja, u għal immeljorament ukoll tal-propjeta' tar-rikorrenti. Dan jingħad ukoll għaliex partikolarment fil-każ tal-artikoli ċċitati mir-rikorrenti din il-Qorti għanda d-dover li tikkreja bilanċ u proporzjonalitá bejn il-varji interessi tal-kontendenti.

7. Illi in oltre, t-talbiet hekk kif ibbażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistgħux jiġu milqugħa stante li kif jirriżulta bl-aktar mod ċar mir-rikors promotur, ir-rikorrenti għadha s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hemm l-ebda diskuzzjoni dwar teħid forzuz tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda semmai kontroll ta' użu. Dan ta' l-aħħar ma jikkonfigurax fid-dispost u protezzjoni mogħti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Illi fil-mertu r-rikorrenti trid tipprova t-talbiet tagħha, fid-dawl li l-marġini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' ħafna.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat **ir-risposta tal-Avukat Ġenerali tal-25 ta' Novembru 2016**[2] li permezz tagħha espona:

[2] Folio 32

***"(1)** Illi preliminarjament fir-rigward tar-Rikors Promotur, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur da parte tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

***(2.1)** Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti u l-istess għandha tispjega kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha allegatament sehh;*

***(2.2)** Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jidher mir-Rikors Promotur li t-trasferiment tal-fond sar għar-rigward ta' nofs indiviz permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ippubblikat fil-31 t'Awissu, 2004 u għar-rigward ta' nofs indiviz permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ippubblikat fit-18 ta' Novembru, 2004, u għalhekk hija kienet konxja ta' din is-sitwazzjoni fattwali u legali u bil-protezzjoni provduta fil-Kap 158;*

***(2.3)** Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir 'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,' dan huwa ġustifikat u legalment aċċettat.*[3]

---

[3] *Mellacher and Others v Austria [1989]*

(2.4) *Illi fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;*

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid sforzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr pero' ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid quo proprjetarji tal-fond de quo;

Inoltre, il-ħsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v Malta[4] *li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

---

4 Deciza (12.01.1991)

(2.5) *Illi fil-ħames lok, huwa fatt magħruf li l-għan wara din il-liġi hu li kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta' anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli;*

(2.6) *Illi fis-sitt lok u mingħajr preġudizzju, huwa stat ta' fatt ormai li permezz tal-emendi tal-Att X tas-sena 2009, il-liġi tistabbilixxi b'mod ċar it-teħid lura tal-proprjeta' u għalhekk il-kontroll li l-Istat għandu fuq il-proprjeta' huwa wieħed temporanju;*

(2.7) *Illi fis-seba' lok u mingħajr preġudizzju, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tiegħu fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun sufficjenti;*

(3) *Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjeż kontra tagħhom."

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* sid tal-fond numru 37 bl-isem ta' "Esther" fi Triq iż-Żonqor Santa Venera tallega li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha opportuni u effettivi nkluż id-dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) u 12 (3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'għandhom ebda effett kif ukoll li b'tali riżultat l-Qorti għandha tordna r-ripreża tal-fond minnha.

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. Ir-**rikorrenti Esther Borg** xehdet li[5] hija kienet irċeviet permezz ta' donazzjoni li saret fil-31 t'Awissu 2004[6], is-sehem tagħha fuq il-mezzanin mertu tal-proċeduri odjerni. Dan is-sehem kien ta' nofs indiviż u użufrutt fuq in-nofs indiviż l-ieħor li kien ta' missierha. Dan il-fond hija kienet toqghod fih flimkien mal-familja tagħha sa minn meta kellha sentejn u baqgħu jgħixu hemm sakemm kellha ħdax -il sena. Kienu telqu minn dan il-post u marru joqogħdu faċċata fl-istess triq ġewwa dar li kien bena missierha għax il-familja kienet kibret sew.

Missier ir-rikorrenti kien bennej u bena ħafna postijiet. Meta miet fis-sena 2000 huwa ħalla ħafna proprjetajiet u fit-18 ta' Novembru 2004[7] ir-rikorrenti u ħutha qasmu s-sehem li kellhu missierhom f'dawn il-postijiet kollha. Ħutha tawha n-nofs indiviż li kellu missierhom fil-post mertu tal-proċeduri odjerni. Kienet ir-rikorrenti biss li messha post bin-nies ġo fih u ċioe' dak bin-numru 37, Triq iż-Żonqor, Santa Venera. Missierha kien ikkonċedih b'ċens lil Alfred Parnis fis-sena 1971 għal żmien 25 sena[8] u fil-frattemp fl-1979 għaddiet liġi li bis-saħħa

[5] Affidavit a fol 41 et seq
[6] Kuntratt ta' donazzjoni a fol 11 et seq
[7] Kuntratt ta' diviżjoni a fol 18 et seq
[8] Kuntratt a fol 4 et seq

tagħha l-inkwilini baqgħu joqogħdu fil-post b'kirja anke wara li għalaq dan iċ-ċens.

Meta l-post in kwistjoni ġie f'idejn ir-rikorrenti fl-2004 hi kienet diġa qed toqgħod fil-fond fejn għadha toqgħod sal-lum ġewwa Ħal Qormi. Dan il-fond kienet ħadithu mingħand ċertu Salvatore Vidal u kienet tħallas il-kera lilu iżda meta miet fl-2007 daħlu t-tfal tiegħu u lestewlha kuntratt li skont huma kellha tiffirmah għax issa l-post kien ġie jgħajjat lilhom. Skont dan il-kuntratt hi ħadet il-post b'ċens għal żmien ħdax -il sena biss u t-tfal ta' Salvatore Vidal kienu għamluhielha ċara li kif jgħalqu l-ħdax -il sena hija kellha toħroġ mill-ewwel mill-post u ttihom iċ-ċwievet lura. Dan il-kuntratt sar fid-19 ta' Settembru 2007 u kellha tibda tħallas is-somma ta' Lm420 (€978) fis-sena f'żewġ pagamenti ta' €489 kull sitt xhur[9].

Il-post li ħadet ir-rikorrenti bid-donazzjoni u bid-diviżjoni kien dak iż-żmien diġa mikri lill-intimati konjuġi Parnis u peress li ċ-ċens kien għalaq fl-1996, meta l-post ġie f'idejha dawn l-inkwilini kienu diġa qegħdin fil-kera meta ħadet il-post hi bid-diviżjoni bdiet tirċievi l-kera hi. Dak iż-żmien il-kera kienet ta' Lm60 (€139.70) kull sitt xhur, iżda f'Mejju 2011 kont hadet parir u saret taf illi kellha dritt tirdoppja l-kera għas-somma ta' €279.52 kull sitt xhur jew €559.04 fis-sena. L-inkwilini għadhom sal-lum iħallsu din il-kera.

Wara ftit taż-żmien hija saret taf b'kawża li kienet saret minn sid li kellu post għand in-nies bil-kera minħabba l-effett ta' din l-istess liġi li għaddiet fl-1979 fejn il-Qorti qalet li l-kirja li kellhom l-inkwilini bis-saħħa ta' dik il-liġi ma kinitx tiswa għax kienet ta' ħsara lis-sid. Ir-rikorrenti ħasset li fil-każ tagħha ukoll qed tbati l-istess ħsara minħabba li għandha l-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni li qegħda mikrija għand l-intimati konjuġi Paris bis-saħħa ta' din il-liġi.

Ir-rikorrenti tkompli tilmenta li apparti li hija kostretta taċċetta kera miżera ta' €560 fis-sena hija kien ser ikollha titlaq mill-post fejn qed toqgħod f'Ħal Qormi meta jgħalqilha ċ-ċens fl-2018 u tispiċċa bla saqaf fuq rasha minħabba li ma tistax tgawdi l-proprjeta' tagħha f'Santa Venera. Din is-sitwazzjoni hija ta' preġudizzju għaliha anke għax qalulha li biex tikri post illum il-ġurnata trid tħallas mhux inqas minn 400 jew 450 Ewro fix-xahar għal flat żgħir anke ġewwa Ħal Qormi.

Ir-rikorrenti tgħid li anke li kieku ma kinitx f'din is-sitwazzjoni, xorta waħda l-fatt li bis-saħħa ta' din il-liġi hija mhux biss ma tistax tgawdi l-unika proprjeta'

[9] Kuntratt a fol 43 et seq

li għandha li hi tagħha iżda lanqas ma tista' titlob ħlas ta' kera skont il-prezz tas-suq, ukoll huwa nġust. Il-proprjeta' tagħha lanqas tista' tirrendi biżżejjed biex tħallas xahar wieħed biss f'kera u dan għaliha jagħmel differenza kbira għaliex ma għeluq il-perjodu tal-kera tal-post f'Ħal Qormi hija kienet ser tispiċċa bla saqaf fuq rasha. Barra minn hekk hija m'għandha ebda kontroll fuq meta tispiċċa l-kirja ta' 37, Triq iż-Żonqor Sta. Venera u ma tista tagħmel xejn biex tibdel xi ħaġa minnha. Meta hija bdiet tirrifjuta li taċċetta l-kera mingħand l-inkwilini, għaliex temmen li d-drittijiet tagħha bħala sid kienu qed jiġu preġudikati, huma bdew jiddepożitaw il-kera fil-Qorti.

2. Ġie esibit **rapport tal-perit Godwin P.Abela nkarigat mir-rikorrenti datat 25 ta' Jannar 2017**[10]. Huwa qal li għamel aċċess fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni nhar it-23 ta' Jannar 2017. Huwa ddeskriva l-fond bħala mezzanin sottopost għal blokka t'appartamenti b'żewġ sulari. Sabiex wasal għal valutazzjonijiet tiegħu huwa qabbel il-fond tar-rikorrenti mal-valur ta' proprjetajiet oħra simili fl-akwati fost fatturi oħra. Wara li kkunsidra l-fatturi kollha rilevanti huwa kien tal-opinjoni l-**valur fis-suq ħieles tal-proprjeta' in kwistjoni kien ta' €150,000 filwaqt li l-valur lokatizju kien ta' €5,250 fis-sena**.

Huwa elenka wkoll il-valur fis-suq u dak lokatizju għall-perjodu bejn l-1996 u l-2016 kif ġej –

Sena 2016 – valur fis-suq ħieles €140,000 u valur lokatizju €4,900 fis-sena

Sena 2011 – valur fis-suq ħieles €93,000 u valur lokatizju €3,255 fis-sena

Sena 2006 – valur fis-suq ħieles €65,000 u valur lokatizju €1,950 fis-sena

Sena 2001 – valur fis-suq ħieles €45,000 u valur lokatizju €1,350 fis-sena

Sena 1996 – valur fis-suq ħieles €30,000 u valur lokatizju €900 fis-sena

3. Xehed **l-intimat Alfred Parnis**[11] li qal li huwa u martu l-intimata Jane kienu qegħdin ifittxu post għaliex il-post li kellhom kien żgħir wisq għall-familja tagħhom bi tlett itfal u sar jaf mill-ġirien ta' fejn kien joqgħod li kien hemm post ġewwa Sta Venera. Huma marru jitkellmu mas-sid li kien ċertu wieħed

[10] Fol 46 et seq
[11] Affidavit a fol 51 et seq

Frans Cremona u dan qalilhom li l-post kien għall-kiri. Huma daħlu fil-post u nnutaw ħafna ħsara għax il-bibien kienu mkissrin u mingħajr ħġieġ u kien hemm ukoll bibien neqsin. Il-post kien ukoll vojt u mingħajr għamara. Ma kienx hemm kċina u l-unika kamra tal-banju li kien hemm kienet bla bieb u mkissra kollha. Peress li dak iż-żmien kien electrician u plumber huwa kien lest li jagħmel ix-xogħol hu. Għalhekk aċċetta li jieħu l-post.

Kienu marru għand in-nutar u għamlu kuntratt għal ħamsa u għoxrin sena. Dakinhar huwa kien fehem li kien qiegħed jakkwista l-post b'ċens għal dak iż-żmien. Mal-iffirmar tal-kuntratt huwa kien ħallas Lm600 (€1397.62) bħala rigal li għal dak iż-żmien kienet somma għolja. Dawn il-flus ma tniżżlux fil-kuntratt iżda tahomlu bl-idejn. Il-fond kien jinkludi wkoll garaxx. Iċ-ċens kien jammonta għal Lm90 (€209.64) fis-sena li hu kien iħallas kull sitt xhur.

Wara li ħa l-post f'idejh huwa beda jaħdem fuq il-bieb tal-garaxx għaliex dan kellu biss pjanċi u bieb fl-entrata tad-dar għax kien hemm biss *hardboard*. Fid-dar għadda d-dawl u l-ilma kollox ġol-ħajt. Bidel il-kamra tal-banju u għamilha waħda kompluta. Għamel il-bieb tal-kamra tal-banju. Biddel ukoll il-ħġieġ tal-bibien tal-kamra tas-sodda għax kien hemm ħafna minnu miksur. Bajjad kullimkien u kien għamel ħnejja bejn il-kamra tal-pranzu u s-salott. Dan kollu sar bil-permess tas-sid u a spejjeż tiegħu, tal-intimat. Minħabba t-trapass taż-żmien, għal dawk ix-xogħlijiet li qabbad terzi biex jagħmluhom huwa ma żammx riċevuti. Wara numru ta' snin huwa kien għamel diversi xogħlijiet oħra fid-dar.

Sa dak il-perjodu kollox kien sejjer tajjeb mas-sid. Dejjem kien iħallas u qatt ma kien hemm problemi lanqas ma ulied is-sid. Sal-lum għadu jsewwilhom l-affarijiet u meta huwa kellu bżonn xi ħaġa dejjem qdewh.

Għeluq il-perjodu ta' 25 sena kellmu s-sid Francis u qallu li minn dakinhar il-quddiem huwa kien ser jibda jħallas kera (doppja) minflok iċ-ċens pero' talbu biex itih lura l-garaxx għax riedu minħabba t-tfal. Peress li l-intimat xtaq jevita l-Qrati huwa kien aċċetta u sab jikri garaxx ieħor viċin. Dwar id-dar l-intimat jgħid li s-sid kien qallu li din tibqa' għandu bil-kera għal għomru. Huma bdew iħallsu kera doppja u baqgħu fil-fond.

Meta miet Francis huwa beda jħallas il-kera lit-tifla tiegħu Gladys Cremona. Fis-sena 2005 ir-rikorrenti Esther Borg wirtet il-post u għamlet din il-kawża. Fl-1 ta' Lulju 2011 ir-rikorrenti reġgħet għolliet il-kera u dan sar doppju. L-intimat mar għand nutar għal parir u qallu li kellha raġun. Qallu wkoll pero' li kellhom

jgħaddu 15 -il sena oħra qabel ma terġa tirdoppja l-kera. Qallu li pero' setgħet titolbu tal-għoli tal-ħajja. Fl-2016 pero' r-rikorrenti fetħet il-proċeduri odjerni.

L-intimat qal li huwa għandu 76 sena u jgħix bil-pensjoni. Qal ukoll li martu hija marida. Huwa esebixxa fost oħrajn kopja tal-kotba tal-kera.

4. L-intimat Avukat Ġenerali esebixxa **rapport tal-perit Paul Buhagiar** inkarigat minnu biex jagħmel stima dwar il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[12]. Il-perit għamel aċċess fil-post nhar it-30 ta' Mejju 2017. Huwa qal li minn studju estensiv li kien għamel fl-2015 fuq il-valur tal-appartamenti mibnija qabel 'l 1979, il-valur tal-arja msaqqfa għal kull metru kwadru ekwivalenti f'Santa Venera jista' jittieħed li jammonta għal madwar €700. Ma din iċ-ċifra l-perit żied 10% peress li kienu laħqu għaddew sentejn minn dan l-istudju u għalhekk huwa wasal għall-valur kurrenti kull metru kwadru tal-arja ekwivalenti fis-somma ta' €885.50. Fil-fehma tiegħu għalhekk **il-valur tal-fond fis-suq ħieles kien ta' €121,000 filwaqt li l-kera tammonta għal €3,327.50 fis-sena**.

Mar-rapport tiegħu l-perit esebixxa tabella[13] magħmula minnu bil-valur fis-suq u dak lokatizju għall-perjodu bejn l-1985 u l-2017 li fost oħrajn turi s-segwenti ċifri-

Sena 2017 – valur fis-suq ħieles €121,000 u valur lokatizju €3,330 fis-sena

Sena 2011 – valur fis-suq ħieles €103,110 u valur lokatizju €2,840 fis-sena

Sena 2006 – valur fis-suq ħieles €96,800 u valur lokatizju €2,660 fis-sena

Sena 2001 – valur fis-suq ħieles €71,550 u valur lokatizju €1,970 fis-sena

Sena 1996 – valur fis-suq ħieles €46,300 u valur lokatizju €1270 fis-sena

Sena 1990 – valur fis-suq ħieles €25,250 u valur lokatizju €690 fis-sena

Sena 1985 – valur fis-suq ħieles €16,830 u valur lokatizju €460 fis-sena

In **kontro-eżami**[14] l-perit qal li peress li l-istima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni saret fl-2017, illum il-ġurnata wieħed ikun irid iżid circa 7% jew 8%

[12] Fol 137 et seq
[13] Fol 141

mal-prezz. Qal ukoll li għalkemm normalment il-kirjiet jiġu kalkulati fuq 3.5% tal-valur, fil-każ tal-lum huwa ħass li kellu jagħmel il-kalkolu fuq 2.75% minħabba l-fatt li l-benefikati li hemm fil-fond saru mill-inkwilin u anke l-għamara hija tiegħu. Qal li l-intimat irranġah ħafna l-post u għamel diversi benefikati u anke ħa ħsiebu.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati konjuġi Parnis ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari.

L-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjoni preliminari tagħhom huma konnessi u jgħidu hekk -

"1. Illi preliminarjament jingħad illi teżisti karenza ta' locus standi da parti tal-intimati, u dan stante li din il-kawħa titratta kwiżit ta' natura Kostituzzjonali. Jingħad li safejn din il-kawża tikkonċerna leġislazzjoni promulgata mill-Istat għandha tikkonfugura biss l-allegat vittma u r-rappreżentant leġittimu tal-Istat. Jingħad li l-esponenti odjerni ma kellhom l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġi issa attakkata u li allegatament qiegħed jingħad li hija bil-volazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju u b'żieda mal-ewwel eċċezzjoni jingħad li l-Kostituzzjoni tirregola l-poteri u l-funzjoni tad-diversi fazzjonijiet jew entitajiet li jifformaw it-tlett pilastri tal-Istat. Ċertament il-promulgazzjoni tal-liġi u allura waħda mill-funzjonijiet li jemerġi mill-Kostituzzjoni nostrana hija priva mill-influenza jew attivitá da parti tal-esponenti. Ċertament ai fini tal-ewwel

[14] Fol 151 et seq

talba din ma tista qatt tigi milqugha fil-konfront tal-esponenti li ndaħlu f'din il-kawża qua intimati.

(.....)

5. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti ma jaħtux għall-ebda allegat vjolazzjoni u wisq anqas għal kumpens jew danni kif mitlub fit-tielet talba."

Sostanzjalment għalhekk dawn l-intimati jirritjenu li peress li huma ma kellhom ebda sehem dirett jew indirett fil-promulgazzjoni tal-liġi mpunjata, ma hemmx lok li jkunu f'dawn il-proċeduri għax m'għandhomx ikunu huma li jwieġbu għall-allegati konsegwenzi li l-istess liġi kellha fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

L-insenjament tal-Qrati fir-rigward ta' eċċezzjonijiet simili f'kawżi tal-istess natura huwa ormai kristalizzat. Issir referenza fost oħrajn għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk -

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażżjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

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

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad

hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.”

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

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-kaz fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieg li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Civ. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom.”

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

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni necessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntraditturi." (ara wkoll ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali***

*et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014;* ***Perit Joseph Barbara v On. Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fattispeċje tal-każ odjern, il-Qorti tqis li huwa minnu li, kif anke osservaw l-intimati konjuġi Parnis stess, fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jgorr ir-responsabbilta' għall-ksur *per se* ta' drittijiet fundamentali. Madankollu f'każijiet ta' din ix-xorta n-natura tar-rimedju mitlub mill-parti allegatament leża ħafna drabi jimpinġi fuq l-interessi tal-inkwilinat li jistgħu jiġu affetwati bir-rimedju mogħti jekk il-kaz kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għal min ikun intavola l-proċeduri. U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni fejn partikolarment it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti tolqot direttament lil dawn l-intimati Parnis. Dan peress li mhux biss qed tintalab dikjarazzjoni mill-Qorti li l-intimati Parnis ma jkunux jistgħu aktar jagħmlu użu u/jew jieħdu benefiċċju mill-artikolu 12 (2) (3) tal-Kap 158 iżda qiegħed jintalab fil-konfront tagħhom ukoll ir-rimedju tal-iżgumbrament. Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati konjugi Parnis ikunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom anke jekk naturalment huwa l-Istat li jwieġeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali.

In vista tas-suespost, dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Parnis sejrin għalhekk jiġu respinti.

It-**tielet u r-raba' eċċezzjoni preliminari** jgħidu hekk -

3. Illi mingħajr preġudizzju jingħad li r-rikorrenti kienet ilha sid sa mis-sena 2004 meta kienet qiegħed tippercepixxi nofs l-ammont attwali iżda għażlet li ma tieħu l-ebda passi dak iż-żmien. Huwa kontradittorju li qiegħda titlob

dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni meta issa qiegħda tippercepixxi d-doppju u ilha taċċetta l-istess ħlas għal dawn is-snin kollha.

4. Illi minghajr preġudizzju wkoll il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja ma jippremjawx min jorqod fuq id-drittijiet tiegħu. F'dan il-każ għandu japplika l-prinċipju vigilantibus, non dormientibus iura subveniunt.

Anke dawn l-eċċezzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-ewwel lok, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti damet numru ta' snin sakemm intavolat il-proċeduri odjerni biex tissalvagwardja d-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond, dan m'għandux iservi ta' ostaklu għall-intavolar tal-proċeduri odjerni. *Se mai* dan huwa biss fattur li jista' jittieħed in konsiderazzjoni mill-Qorti fl-għoti ta' rimedju lir-rikorrent, partikolarment kumpens monetarju, f'każ ta' eżitu favorevoli għaliha.

Inoltre l-fatt waħdu li sid jaċċetta xi ħlasijiet ta' kera ma jġibx awtomatikament ir-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu. Anzi, kif qalet il-Qorti fil-każ simili għal dak odjern **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deċiż fil-11 ta' Mejju 2017** -

"......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 nformata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali tagħha."

Dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin għalhekk jiġu respinti.

Ċ. MERTU

<u>L-ewwel talba tar-rikorrenti</u>

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti –

"Tiddikjara li l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha, ossia l-fond di proprjeta` tagħha ġewwa "Esther House", Triq Żonqor, Santa Venera, kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, inkluż mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll milll-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;"

L-artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

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

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

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

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

u

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

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

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li huwa wieħed miż-żewġ artikoli ċitati mir-rikorrenti b'referenza għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha 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."

Fis-seba' eċċezzjoni tal-konjuġi Parnis jingħad li t-talbiet hekk kif ibbażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistgħux jiġu milqugħa stante li r-rikorrenti għadha s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hemm l-ebda diskuzzjoni dwar teħid forzuz tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda semmai kontroll ta' użu. Dan ta' l-aħħar ma jikkonfigurax fid-dispost u protezzjoni mogħti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Fuq nota simili **fl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali** ġie argumentat li ma seħħ ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li l-provvedimenti tal-Kap 158 ma jikkostitwixxux teħid forzus tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu tal-proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni. Sabiex ikun hemm teħid forzus jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' mentri fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni mingħajr ma ġew preġudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond.

Din il-Qorti diġa' kellha l-opportunita' li tagħti l-veduti tagħha dwar eċċezzjonijiet simili mressqa mill-intimati u dan 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** fejn qalet hekk -

"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-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha sar b'mod obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 12 tal-Kap 158 in eżami. Mela tali reġim tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sidien u l-okkupanti. 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 lir-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-1979 kif sussegwentement emendata 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 jipprivà 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 jipprivà 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-introduzzjoni tal-artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi l-eċċezzjonijiet suċċitati mressqa mill-intimati qegħdin jiġu respinti.

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li l-artikoli 12 (2) u (3) tal-Kap 158 iċaħħadha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protetti bl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni**.

Minn naha l-oħra l-intimati sostanzjalment jargumentaw 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. Huma jsostnu li ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu.

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 saru dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar talbiet u eċċezzjonijiet simili fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż dwar l-artikolu 12 tal-Kap 158 mertu tal-proċeduri odjerni fosthom-

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

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

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

Il-Qorti qalet hekk :

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

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

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

Il-qorti osservat:

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

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

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

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

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of

living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

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

the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.".

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

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

…

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

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

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

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

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

v. Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

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

(.......)

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

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

"Hu evidenti li f`dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tirċievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Diċembru 2009). Dan m`huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. ....`Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li għal finijiet ta` kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jġedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oġġett ta` dawn il-proċeduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` inċertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwgin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m`hemmx il-possibilta' li tibqa` tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ....

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

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi".

...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu ieħor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi

tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

… Waqt is-smiegħ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar ġid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diġa` ntqal.

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

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

Sar appell.

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

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319…Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali leġittimu wara l-miżura leġislattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

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

" … hu l-prinċipju abbraċċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun leġittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni

f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-każ, għal numru ta` raġunijiet, ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-miżura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

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

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

"16. L-eċċezzjoni in diżamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissanċixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull
persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li ħadd

m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li "jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali!"

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

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iż-żminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideoloġiji! Illum ħadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti mill-liġi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t'Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

19. Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li "state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures." [Carmen Zammit vs Malta, 12 Jannar 1991], u li l-Qorti Ewropea "will respect the legislature`s judgment as to what is in the `public interest` unless that judgment be

manifestly without reasonable foundation [James and Others v The United Kingdom, ara ukoll ECHR Amato Gauci v Malta, 15 Settembru 2009].

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura leġislattiva leġittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidħol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.

21. Dan ġie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-marġini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu preċitat għal fatti speċje tal-każ huma leżivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ gie leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust "the search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. "L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-"fair balance" li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-diċitura tal-Artikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issoġġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]

23. Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the

aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Gunju2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-każ l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea żbilanc ingust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond."

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

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

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

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

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi ddritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta`

kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

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

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

Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għallinteress pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk

f`għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1";

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

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

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

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

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

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

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

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

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ

millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

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

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

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

skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Filbiċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-"canone" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` "canone" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

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

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa

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

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent,

b`daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu talArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

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

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li

l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

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

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

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd

fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

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

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

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma

qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li jitħallas b`kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan iddisproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

(.....)

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

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

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

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

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

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

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

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

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule,

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

Ikkonsidrat :

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

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature`s judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its

own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted." Jidher ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.

Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Leġislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawżi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie leġittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, l-applikazzjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija magħmula prima facie "skont l-interess ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f`każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f`paragrafu 105:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006) (Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."

(.....)

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

…

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

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

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

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

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fissehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala ghan a legitimate social policy. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtigijiet tal-interess ġenerali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

…

Hu assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-liġi imsemmija huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-liġi tant ħolqu

sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali li ġiet dikjarata leżiva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et).”

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 li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

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

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimati Parnis ġie fi tmiemu fil-31 ta' Mejju 1996, huma għadhom sal-lum u ċioe' 22 sena wara jokkupaw il-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi;

3. Minkejja li tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-provi mressqa dwar il-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti hija ntitolata għaliha bis-saħħa tal-Art 12 tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati ta' ħlas. Anke jekk il-kumpens f'każijiet bħal dawn 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 il-konjuġi Parnis 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-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Parnis, ir-rikorrenti ma hijiex qegħda tipperċepixxi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. 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 odjern 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 bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel talba tar-rikorrenti qegħda għalhekk tiġi milqugħa.

<u>It-tieni talba tar-rikorrenti</u>

Din it-talba tgħid hekk -

"Tiddikjara li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ odjern, id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 ma għandhom l-ebda effett u illi konsegwentement, l-intimati Alfred u Jane konjugi Parnis ma għandhom l-ebda jedd jokkupaw il-fond "Esther House", Triq Zonqor, Santa Venera b'kirja maħluqa permezz ta' l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Liġi;"

Il-Qorti tqis li tenut kont tal-fatt li l-artikolu 12 (2) u (3) għadhom kemm ġew misjuba leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija għandha tilqa' din it-talba b'dana li dan l-artikolu tal-liġi m'għandux japplika aktar fil-konfront

tagħha bħala sid tal-fond u lanqas jistgħu il-konjuġi Parnis jibqgħu jibbenefikaw mill-protezzjoni tal-liġi sabiex ikomplu bil-kirja.

It-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti

Dawn it-talbiet jolqtu r-rimedju mitlub mir-rikorrenti u jgħidu hekk -

"3. Tiffissa kumpens xieraq u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dak il-kumpens hekk iffissat, lill-esponenti.

4. Tagħti kull rimedju ieħor xieraq u opportun lill-esponenti minħabba l-leżjoni subita, inkluż it-teħid lura tal-proprjeta` ta' l-esponenti permezz ta' l-izgumbrament ta' l-intimati Alfred u Jane konjugi Parnis mill-fond taghha."

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.12 tal-Kap 158, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif diga' ngħad. Għal dan hija għandha tingħata rimedju adegwat.

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandha tingħata kumpens 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-intimati Parnis kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri 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 ilha fih għal snin sħaħ dwar il-proprjeta' tagħha;

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 fil-31 ta' Mejju 1996, ir-rikorrenti damet circa 22 sena sa Ottubru 2016 biex intavolat il-proċeduri odjerni;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** 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.[15]

[15] Application number 40435/16

Ir-rikorrenti qegħda titlob ukoll li bħala parti mir-rimedju mogħti l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-konjugi Parnis mill-fond in kwistjoni.

Minn naħa tagħhom il-konjuġi Parnis jopponu għal dan ir-rimedju fis-sitt eċċezzjoni tagħhom.

Il-Qorti ma taqbilx li f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali hija għandha takkorda tali rimedju kif mitlub mir-rikorrenti.

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

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

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

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

Kif ġie deċiż fil-kawża Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-liġi li tat lok għal dan il-ksur hi waħda 'legali' u saret

fl-interess pubbliku, l-iżgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet oħra rilevanti jkun qed jiżbilancja l-miżien kollu favur is-sidien".

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

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

Ghalhekk safejn biss kompatibbli ma dak li appena ngħad is-sitt eċċezzjoni tal-konjuġi Parnis ser tintlaqa.

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

1. Tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Parnis limitatament safejn tirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-dritt fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha, u ċioe' l-fond di proprjeta` tagħha ġewwa "Esther House", Triq Żonqor, Santa Venera, kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ odjern, id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 ma għandhom l-ebda effett u illi konsegwentement, l-intimati Alfred u Jane konjugi Parnis ma għandhom l-ebda jedd jokkupaw il-fond "Esther House", Triq Zonqor, Santa Venera b'kirja maħluqa permezz ta' l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Liġi;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiffissa kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

6. Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;

7. L-ispejjeż tal-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.