QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 8

Rikors numru 7/17 LSO

Alessandra armla minn Noel Radmilli

v.

Joseph Ellul u l-Avukat Ġenerali

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin mill-intimat l-Avukat Generali u mill-intimat l-iehor Joseph Ellul [l-intimat Ellul] mis-sentenza moghtija fil-15 ta' Frar, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti, iddikjarat li l-ligi vigenti nkluz l-Artikolu 12 tal-Ordinanza Tnehhija Kontroll Tad-Djar [Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta]

kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, rendiet impossibili li r-rikorrenti appellata tiehu lura l-pussess tal-proprjeta` taghha u konsegwentement hemm ksur tad-dritt tal-istess rikorrenti appellata ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha kif sancit fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [Kostituzzjoni] u fl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Konvenzjoni], u kkundannat lill-intimat l-Avukat Generali jhallas kumpens pekunjarju likwidat fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000.00) u kumpens non-pekunjarju likwidat fl-ammont ta' elf ewro (€1,000.00), filwaqt li ordnat li l-intimat appellat ma jistax jinvoka l-Artikolu 12 tal-fuq indikat sabiex jiggustifika ghaliex ghandu jkompli jabita fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti appellata; bl-ispejjez a kariku tal-Avukat Generali.

Mertu

2. Illi r-rikorrenti appellata fethet dawn il-proceduri fejn talbet lill-ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Ellul tal-fond "Orchid" 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan li gie interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville u li llum igib in-numru ufficjali 45 Wilga Street, Paceville u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li tirripendi l-pussess tal-proprjeta`.
>
> "2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni

Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgrumbament mill-fond ta' l-intimat Ellul.

"3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-Inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"5. Tikkundanna lill-Intimat Ellul jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Jannar 2017 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E** u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni".

3. L-intimat l-Avukat Generali fir-risposta tieghu eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti appellata huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk kellhom jigu michuda, filwaqt li ssottometta li ma kien sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellata ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

4. L-intimat Ellul ukoll ipprezenta r-risposta tieghu fejn ressaq diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari u ohrajn fuq il-mertu.

Is-Sentenza Appellata

5. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ghamlet espozizzjoni adegwata tal-fatti u waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi r-rikorrenti tilmenta li qed issofri lezjoni tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha bl-applikazzjoni ghall-kaz taghha tal-**Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Ellul tal-fond "Orchid", 45 Wilga Street Paceville, San Giljan li gie interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville, u li llum igib in-numru ufficjali 45 Wilga Street, Paceville, u li jrenduha impossibbli lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'; dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Ghaldaqstant qed titlob rimedju ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament ta' l-intimat Gatt, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni sofferti *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**
>
> "Illi l-intimat **Avukat Generali** oppona ghat-talbiet billi fis-sustanza ssolleva eccezzjonijiet fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti, fejn jishaq fuq l-iskop indubbjament socjali tal-Att XXIII ta' l-1979 , fuq il-margni wiesgha moghti lill-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali, u, minghajr pregudizzju, eccepixxa li dikjarazzjoni ta' ksur ghandu jkun rimedju sufficjenti f'kaz li din il-Qorti takkolji t-talbiet tar-rikorrenti. Eccepixa wkoll li l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern.
>
> "L-intimat Joseph Ellul oppona ghat-talbiet u ssolleva diversi eccezzjonijiet preliminari, cioe`, 1) in-nullita' tar-rikors billi jikkonfondi rimedji kostituzzonali ma rimedji civili fil-konfront tieghu b'mod li jrenduh mhux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza; 2) li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali in mertu; 3) li jezistu rimedji ordinarji effettivi fit-termini tal-artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Konvenzjoni; 4) li l-azzjoni odjerna hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; 5) li palesament mhuwiex minnu li huwa "impossibbli" ghar-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' u konsegwentement it-talbiet kollha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez; 6) li din il-Qorti mhix kompetenti biex tordna l-izgumbrament tieghu; 7) li m'ghandux ikun responsabbi ghall-hlas ta' kumpens u danni; 8) li r-rikorrenti ma tistax tressaq b'success it-talbiet odjerni b'riferenza ghall-fatti indikati fit-tmien (8) eccezzjoni sollevata u l-eccezzjonijiet sollevati fil-paragrafi sussegwenti.

“**Fatti li jemergu mill-atti esebiti.**

“Illi b'kuntratt tat-20 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel anness u mmarkat bhala **dokument B,** il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena il-korp ta' bini konsistenti f'terran li jismu *Lucy* u f'mezzanin sovrappost li jismu *Orchid* u l-arja tieghu, illum il-fond igib l-isem "Orchid", 45 Triq Wilga, Paceville, San Giljan u huwa interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville lil Farmacista Joseph Ellul versu c-cens annwu u temporanju ta' sitta u disghin lira (£96) fis-sena. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fid-19 ta' April 1980.

“Ir-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' imsemmija minghand il-mejjet missierha kwantu ghal sehem ta' nofs indiviz (1/2) flimkien mal-erba' hutha in forza tat-testment *unica charta* ta' missierha, l-Avukat Dottor Antonio Pace li miet fid-19 ta' Marzu 1989 u sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo **dokument A** minn fejn tirrizulta l-provenjenza ulterjuri. B'hekk akkwistat it-titlu tal-proprjeta' fl-intier tieghu.

“Illi l-imsemmi Spizjar Joseph Ellul miet fl-10 ta' Jannar 2017 filwaqt li l-intimat ibnu kompla jabita fil-fond taht titlu ta' kera.

“Mhuwiex ikkontestat li dan il-fond mhuwiex dekontrollat.

“**Provi**

“**Ir-rikorrenti Alessandra Radmilli** xehdet permezz ta' affidavit (fol 68) fejn qalet li wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, gjaladarba l-Ispizjar Joseph Ellul kien qed jabita fil-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u kien cittadin Malta, kellu d-dritt bil-ligi "infami" ATT XXIII tal-1979 biex jkompli jghix fil-fond b'titolu ta' kera. Irreferiet ghall-iskrittura esebita bhala **dokument C** fil-process, tal-15 ta' April 1980 giet stabbilita r-rata ta' cens li kellha tithallas, cioe`, f'dik id-data telghet ghal Lm180.50 fis-sena, li saret Lm313.35 fis-sena mill-20 ta' April 1995 u mill-20 ta' April 2000 (*sic*[1]) il-kera kienet ta' €1072.94 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2013, skont l-Att X tal-2009, l-inkwilin beda jhallas kera bir-rata ta' €1142,22 li zdiedet ghal €1189.68 fis-sena fl-1 ta' Jannar 2016.

“Hi tghid li bil-ligi imsemmija Att XXIII tal-1979 qed tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u l-kondizzjonijiet imposti mill-artikolu 12 tal-Kap 158 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi. Il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1980 kienet ferm aktar mir-rata imposta fuq missierha bil-ligi, li kellu jaccettaha b'mod ingust billi qatt ma kien hemm ftehim

[1] Il-kera zdiedet fis-sena 2010.

mal-Farmacista Ellul li jibqa' fil-fond wara li tiskadi l-enfitewsi temporanja. Dan l-isproporzjon fil-valur lokatizju zdied b'rata astronomika.

“Hi tghid li bil-forza tal-ligi sofriet imposizzjoni ta' relazzjoni gdida mal-inkwilin Ellul ghall-perjodu indefinit u li ma hemmx rimedju effettiv ghaliha biex tirriprendi l-fond, ad ezempju jekk ikollha l-htiega tieghu ghal binha Paul jew ghall-uzu personali taghha stess. Lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jikisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid, u, inolre, hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

“Hi taghmel referenza ghall-fatt li l-fond ma kienx dekontrollat u kien spjegalha missierha li l-uniku mod li kellu sid biex jircievi kera gusta f'dawk iz-zminijiet biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhol f'koncesjsoni enfitewtika. Missierha kien eskluda li jikri l-fond minhabba l-periklu li l-kera titnaqqas skont ir-rata stabbilita fil-1914.

> “"*Illi ghalhekk il-papa` kien ha s-salvagwardji kollha ezistenti dak iz-zmien fil-1963 biex jassikura li l-post fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fil-1980 jerga' jigi f'idejna u qatt ma haseb li ser tghaddi ligi fejn dak kollu li kien maghruf lilu gie abbuzivament kancellat u regghet inghatat il-protezzjoni lill-inkwilin meta l-papa` ha l-mizuri kollha biex dan ma jsirx."*
>
> *“"Illi ghalhekk jiena ghamilt din il-kawza ghax mhux sew li jiena nibqa' nsofri din l-ingustizzja li sofra qabli l-papa' tieghi ghax ma rceviex kumpens gust ghall-okkupazzjoni tal-ispizjar Joseph Ellul u llum ibnu Joseph Ellul."”*

“Tghid li tipretendi kumpens ghat-telf kollu li l-papa` taghha u hi sofrew mill-20 ta' April 1980 sallum kif jigi valutat mill-perit nominand mill-Qorti kif ukoll li l-inkwilin jigi zgumbrat mill-fond.

“Xehdet **in kontro ezami** (fol 184 *et seq*.) u kkonfermat li l-firma fuq l-iskrittura a fol 54-55, tal-15 ta' April 1980 hija ta' missierha. Minn meta gie nieqes missierha kien jigbor il-kirjiet huha.

“**Joseph Ellul** xehed b'affidavit (fol 135 *et seq.)* u qal li d-dar kienet originarjament tikkonsisti f'zewgt idjar (terran "*Lucy*" bil-mezzanin sovrappost "Orchid") li gew imniffda bi qbil mas-sid. Ic-cens dejjem thallas puntwalment. Qal li hu wiehed minn hamest ahwa. Tnejn minn hutu marru jghidu fl-Ingilterra u hu kien mar jghix il-Canada fis-sena 1974. Ftit wara irritorna biz-zewgt itfal tieghu u baqghu jabitaw flimkien mal-genituri tieghu. Ohtu li kienet qed tghix hemm mal-familja taghha telqet go dar ohra. Uliedu baqghu jghixu hemm sakemm wiehed minnhom, Jonathan izzewweg fis-sena 2003 u l-iehor, Shawn, telaq mid-dar fis-sena 2013.

“Qal li meta ghaddew is-17-il sena is-sid Dottor Pace xtaq ikompli jikri lil missieru u iffirmaw il-ftehim tal-15 ta' April 1980 u gie miftiehem li

missieru kellu jokkupa d-dar b'titolu ta' kera. Dottor Pace kien kuntent b'dan il-ftehim. Qal li kien hemm diskussjonijiet jekk setax ikompli jghix hemm u qal li *"Dottor Pace u missieri dahu fi ftehim illi anke ahna t-tfal stajna nghixu fid-dar minghajr problemi."* Qal ukoll li l-kera dejjem thallset minghajr problemi.

“Xehed li hu u uliedu baqghu jghixu fid-dar wara li mietet ommu fis-sena 1986. Kien hemm korrisponenza bejnu u bejn missier ir-rikorrenti u sussegwentement ma' zewgha dwar l-aggustamenti ta' kera dovuti, li dejjem thallsu.

“Qal li missieru marad fis-sena 2005 u kellu jigi rikoverat f'*home* sabiex ikollu kura kontinwa ghalkemm kien jigi d-dar sporadikament ghal xi gurnata jew jumejn skont kemm kien jiflah. Missieru miet fl-10 ta' Jannar 2017.

“Kien biss ghaxart ijiem wara li miet missieru li r-rikorrenti irritornat ic-*cheque* bil-kera u l-ktieb tal-kera u baghtet ittra fejn infurmatu li ma kienetx ser tacceta aktar kera.

“Qal li hu u l-familja tieghu kienu ilhom jghixu fid-dar ghal iktar minn 50 sena u kien xokk ghalih li infethet din il-kawza biex jigi zgumbrat.

Esebixxa kopji tal-ktieb tal-kera (152-183) fejn l-ircevuti huma f'isem *Joseph Ellul phc* u imbaghad minn April 2013 f'isem *Joseph Ellul.*

“**In kontro-ezami** (fol143 *et seq.*) qal li huwa separat. Qal li irritorna mill-Canada wara li kien izzewweg u telaq, u dan f'Jannar 1981 u mar jghix ma' missieru u ommu. Baqa' jghix fid-dar ma' missieru u ma' uliedu sakemm miet missieru. Ibnu ghandu 42 u ibnu l-iehor ghandu 40 sena u huma t-tnejn mizzewgin. Illum baqa' jghix wahdu.

“Ibnu Shawn xehed b'affidavit (fol150-151) fejn fis-sustanza kkonferma dak li stqarr missieru. Shawn telaq mid-dar ta' 35 sena fil-2013 meta kien izzewweg

“**Perizja Teknika**

“Illi din il-Qorti inkarigat lill-Perit AIC Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in mertu fis-snin 1980, u ghal kull hames snin sussegwenti sal-2015.[2] Ir-relazzjoni tieghu tinsab esebita a fol 119 *et seq.* tal-process minn fejn jirrizultaw is-segwenti konkluzjonijiet:

“1. Attwalment il-valur tal-proprjeta' fuq is-suq huwa ta' €365,000. Minn dan hareg il-valur lokatizju ikkalkulat bir-rata ta' 3.5%. B'hekk il-valur lokatizju ghas-sena 2017 huwa ta' €12,775 fis-sena

[2] Digriet tas-16 ta' Marzu 2017

“2. Valur Lokatizju tal-fond tul il-medda tas-snin minn 1980 **(Tabella MEX1):**

Sena	**Valur tal-Fond fuq Is-suq (€)**	**Valur Lokatizju moghti mill-Perit (€p.a.)**	**Rata ta' Kera Imhallsa (€ p.a.)**
1980	29860	1045	432.09
1985	41881	1466	432.09
1990	58740	2056	432.09
1995	82385	2883	729.90
2000	115550	4044	729.90
2005	162064	5672	729.90
2010	227304	7956	1072.94
2013[3]	"		1142.22
2015	318805	11158	1142.22
2016	"		1189.68
2017	365000	12775	1189.68

“Il-Qorti tinnota *de proprio* mir-ritratti u anke minn qari tal-provenjenza kuntrattwali, li s-sit jinsab fil-qalba ta' Paceville fejn qed isir hafna zvilupp u huwa "*corner site"* ta' zewg sulari bl-arja tieghu.

“Dawn il-konkluzjonijiet ma gewx ikkontestati mill-partijiet u ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri.[4] Inoltre din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn ma taccettax il-valutazzjoni rapportata u ghalhekk ser taddottahom ghall-fini tal-konsiderazzjonijiet taghha.

“**Disposizzjonijiet rilevanti tal-Ligi**

“Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna 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)(a)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

“**Testwalment:**

[3] Applikazzjoni tal-Att X tal-2009
[4] *Vide* verbali tas-seduti tal-11 ta' Mejju 2017 u tat-22 ta' Gunju 2017.

*"**12.** (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

"(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 .....".

"Illi bl-**Att X tal-2009** inbiddlet id-definizzjoni ta' *inkwilin,* u dahhlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-ziediet fil-kirja.

"Izda skont l**-artiklu 39(4) tal-Att X tal-2009:**

> *""39 (4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:*
>
> *Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.""*

*"Skont **l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili** l-kera ghandha tizdied kull **tliet snin**:*

"Dan l-artiklu kif emmendat jiddisponi:

> *""1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:*
>
> *""Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *""(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li*

> *Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013".*"

"Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'kaz bhal dan in ezami, ir-rata hija rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

"Ghandu jigi osservat minnufih li permezz tal-Att XXIII tal-1979 sidien direttarji jew sub-direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici temporanji) li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom ta' dan il-pajjiz, kif ukoll tal-Qorti Ewropea f'Strasbourg, li kkonsidraw tali emmendi bhala lesivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

"Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

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

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

"iii. **Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013 u ghas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fil-kaz ***Amato Gauci v. Malta**,* - 15 ta' Dicembru 2009 u aktar recentement fil-kaz ***Cassar vs Malta** - 30 ta' Jannar 2018.*

"Huwa fatt accettat li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan *a legitimate social policy.* Madankollu l-kontestazzjoni migjuba quddiem il-Qrati taghna tirrigwarda l-piz impoggi fuq spallejn is-sidien privati sabiex jintlehaq dan l-ghan, fejn gie lmentat b'success kemm-il darba li dan ma kellux jintrefa' b'mod sproporzjonat mis-sid u kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (fir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

"**<u>ECCEZZJONIJIET SOLLEVATI</u>**

"**Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Joseph Ellul.**

"**<u>Eccezzjonijiet Preliminari sollevati mill-Intimat Joseph Ellul</u>**

"**<u>L-ewwel u t-Tieni Eccezzjoni</u>**

"Illi l-intimat jissottometti a) li mhuwiex il-legittimu kuntradittur tal-kawza odjerna ibbazata fuq l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-

rikorrenti; u b) abbinat ma' din l-ewwel eccezzjoni li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur ta' drittijiet fondamentali, billi tali rimedji huma ta' ordni pubbliku li jingiebu kontra l-Istat.

“A skans ta' ekwivoku l-ewwel eccezzjoni sollevata qed tigi hawn riprodotta testwalment:

“1. Illi preliminarjament l-esponent intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi r-rikors mahluf taghha huwa irritu u null ghaliex jikkonfondi rimedji kostituzzjonali ma' rimedji civili fil-konfront ta' l-intimati b'mod li jirrendihom mhux legittimi kontraditturi f'din il-kawza;

“**Il-Qorti ser tittratta dawn iz-zewg eccezzjonijiet flimkien billi essenzjalment jindirizzaw il-legittimita passiva tal-intimat Joseph Ellul f'dawn il-proceduri.**

“Illi r-rikorrent jissottometti li b'dawn il-proceduri, l-attrici qed tattakka l-kostituzzjonalita' ta' ligi u ghalhekk huwa car li huwa l-Avukat Generali in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta li huwa l-legittimu kontradittur u jista' jirrispondi ghal din il-lanjanza.

“Huwa jissottometti wkoll li l-prassi avvjata f'dawn l-ahhar snin fejn ic-cittadin privat qed jigi kostrett li jiddefendi kawza ta' dimensjoni ta' dritt pubbliku hija zbaljata dottrinalment u anke mil-lat prattiku u procedurali. Ad ezempju, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghar-rikorrenti, huwa evidenti li hu ma jkollux rimedju naxxenti minn dawn il-proceduri quddiem il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fejn kawzi huma migjuba kontra l-Istat u mhux kontra cittadini privati (*effett vertikali)*.

“Effettivament fl-ambitu tal-Konvenzjoni, l-Istati iwiegbu ghall-kondotta ta' persuni privati meta dan ifisser xi nuqqas fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet pozittivi taghhom.

“Illi l-intimat jargumenta li l-posizzjoni mehuda mill-Qrati taghna hija anomala u ghandha tigi korretta.

“Ikkonsidrat li r-rikorrenti qed tilmenta li r-rapport guridiku mahluq bejnha u l-intimat, *qua* inkwilin, li giet imposta fuqha in forza ta' ligi, jikser id-drittijiet fondamentali taghha. Fil-kuntest ta' dawn il-proceduri, qed titlob dikjarazzjoni li dik id-disposizzjoni legali hija bla effett in kwantu vjolattiva tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni (*vide* l-art 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

“Ikkonsidrat li l-linja gurisprudenzjonali in materja hija dik ravvizata mir-rikorrenti fin-nota taghha fejn il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita' ta' persuni privati li jkunu ccitati f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

"Fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim' Ministru et**[5] gie ribadit li :

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

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

"Fil-kaz fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et** (22 ta' Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

""(11)..biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti[6]".

""- omissis-

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

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

""*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li*

[5] Kost. 7 ta' Diċembru 1990.

[6] App.Civ.Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42; App.C.Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992.

*l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradditturi." (*ara wkoll **Cedric Mifsud nomine vs Avukat Generali et. -** Q.K. 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs On. Prim' Ministru** - Q.K. 31 ta' Jannar 2014)."

"Illi l-Qorti tikkondividi din il-linja ta' hsieb. L-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt taghha ghat- tgawdija tal-proprjeta' taghha b'effett tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-izgumbrament tal-intimat Joseph Ellul. Ghaldaqstant huwa indiskutibbli li l-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja peress li l-mertu kif ukoll ir-rimedji mitlub jikkoncerna lilu direttament.

"**Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimu kuntradittur.**

"**Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni, din il-Qorti ma taqbilx li l-azzjoni odjerna, impostata kif inhi kontra cittadin privat hija nulla jew "anomala".**

"Ikkonsidrat li l-Qrati taghna ghamlu distinzjoni bejn ir-responsabbilita' ghall-ksur tad-dritt fondamentali, li jinkombi fuq l-Istat, u l-effetti tal-ksur fuq ic-cittadin privat f'cirkostanzi simili ghal kaz in ezami, fejn ic-cittadin (ossia l-intimat) qieghed igawdi minn rapport guridiku naxxenti minn disposizzjoni tal-ligi li m'ghandhiex tkompli topera izjed (tkun bla effett) bejn il-partijiet.

"Wiehed ma jistax jinsa li fil-kwistjoni odjerna, d-dritt civili pretiz mill-intimat jitwieled minn disposizzjoni legali li qed tigi impunjata f'dawn il-proceduri minhabba li hija inkonsistenti mal-ligi suprema tal-pajjiz u mal-Konvenzjoni Ewropea. Ic-cittadin privat, f'dawn il-kawzi, qed jorbot dritt pretiz tieghu ma' disposizzjoni li tista' tirrisulta vjolattiva tal-kostituzzjoni u ghalhekk fil-kuntest tal-applikazzjoni ta' dik il-ligi, m'ghandu dritt ta' xejn fl-ordinament guridiku taghna - lanqas *fumus* ta' dritt - li jista' javvalla kontra vittma ta' ksur ta' dritt fondamentali. Anzi, meta l-Qorti tara li hemm ksur, trid tassigura li dak il-ksur ma jibqax jipperdura.

"Dwar il-poteri tal-Qrati taghna fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom, dak li stqarr l-intimat mhuwiex ghal kollox korrett. Hija ta' rilevanza dak li irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' **Apap Bologna vs Malta** deciz fil-30 ta' Awwissu 2016 fil-kuntest tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni[7] u cioe`:

[7] Art. 13 ECHR: "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*"

*“"1. To date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that <u>there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction</u> (see the provisions of the Constitution and the European Convention Act in the relevant domestic law part, as well as a series of Maltese cases, for example, **Gera de Petri,** cited above, § 70; **Deguara Caruana Gatto and Others v. Malta,** no. 14796/11, § 82, 9 July 2013; and **Lay Lay Company Limited v. Malta**, no. 30633/11, § 100, 23 July 2013)."*

“2. The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction “may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ...” (see relevant domestic law, paragraph 28 above[8]). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts. The Court further observes that the Government have emphasised in their observations (see, for example, paragraph 72 above) that there were no limits to the powers of the courts of constitutional jurisdiction to grant redress, and that they could also, if necessary, release property and evict a tenant."

*“ **“Preventing the alleged violation or its continuation”***

“"85. In the present case, the Constitutional Court considered, on the basis of its previous judgments, that it would not be appropriate to release the property and evict the tenant. It further considered that it did not have the power to impose a higher rent for the future when such rent was not provided for by law – the latter findings were also based on that court’s case-law. It reiterated that its role was limited to awarding compensation for the violation that had occurred (see paragraph 21 above)."

“"86. <u>Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation</u>. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades It follows that, <u>despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end</u>."(sottolinear ta' din il-Qorti).

[8] Referenza għall-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

"3. The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent.

"4. In this connection, the Court reiterates that it is not for it to interpret domestic law; nevertheless, it cannot but note the discrepancy between what appears to be the literal word of the law, and the interpretation given by the courts of constitutional jurisdiction as to the possibility of awarding a higher future rent. Indeed such an order, which appears to be allowed by the Constitution and the European Convention Act, would have no bearing on the validity or otherwise of the laws in place, which affect the generality of the public. It would, however, constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. Nonetheless, this course of action has never been taken by the courts of constitutional jurisdiction.""

"Huwa minnu li l-proceduri fil-kawza imsemmija ittiehdu fil-kuntest ta' ordni ta' rekwizizzjoni, izda l-pronunzjament tal-Qorti Ewropea jaghmluh wisq car li ma hemm xejn inkonsistenti jew proceduralment irritwali li r-rikorrenti sahansitra titlob ukoll l-izgumbrament tal-inkwilin. Tant hu hekk li l-istess Qorti Ewropea tvesti lill-Qrati taghna bil-gurisdizzjoni li jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin sabiex iwaqqfu l-istat ta' fatt abbuziv. Isegwi li l-presenza tal-inkwilin f'dawn il-proceduri huwa necessarju u li jistghu jinghataw rimedji li jmorru oltre kumpens finanzjarju .

"Ta' rilevanza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata hija l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Vincent Curmi, vs Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 fejn il-Qorti Kostituzzjonali riaffermat il-linja ta' hsieb li l-qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom "*mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li, ghal kuntrarju, huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti."* (emfasi ta' din il-Qorti). Jigi nnutat li d-decizjoni fil-kaz ta' **Apap Bologna vs Malta** inghatat kwazi xaharejn wara izda xorta ma jirrizultax li giet segwita in kwantu li l-linja mehuda tirrifletti dak deciz fil-kaz ta' Curmi.

"Illi b'hekk ma jfissirx li c-cittadin privat qed jinstab responsabbli tal-lezjoni tad-dritt fondamentali, imma indubbjament ikollu jissubixxi l-effetti tar-reintegrazzjoni fid-dritt tar-rikorrenti, jekk it-talbiet taghha jigu akkolti.

"Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi kemm l-ewwel kif ukoll it-tieni eccezzjonijiet ma jistghux jigu akkolti billi mhumiex guridikament sostenibbli.

"**It-tielet Eccezzjoni.**

"Illi bit-tielet eccezzjoni l-intimat qed jistieden lil din il-Qorti sabiex tezercita d-diskrezzjoni taghha u tiddeklina li tkompli tisma' din il-kawza fit-termini t**al-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"Ir-rikorrent issottometta li din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita l-kompetenza taghha peress li r-rikorrenti lanqas ghamlet l-icken tentattiv illi tirrikorri ghar-rimedju civili ordinarju effettivament disponibbli lilha skont il-ligijiet tal-kera (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kodici Civili kif aggornat bl-Att X tal-2009 u bil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11).

"Hu pacifiku li l-akkoljiment *o meno* ta' eccezzjoni ibbazata fuq dan il-*proviso* jew addirittura l-applikazzjoni *ex officio* tal-*proviso* huwa fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti. Illi l-ghan tal-Qorti ghandu jkun li tfittex li tqieghed lill-persuna li qed issoffri ksur ta' dritt fondamentali fis-sewwa b'mod effikaci u bl-inqas dewmien. Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex huma aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom.

Illi dwar dan l-aspett, il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet '**George Scerri et v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**' (Rik.45/2009 deċiża fl-1 ta' Frar 2011) irriteniet:

> ""*Illi meta, bħal f'dan il-każ, quddiem din il-Qorti titqajjem l-eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas li jinqeda' minn rimedju ordinarju qabel ma jkun għadda biex iressaq kawża "kostituzzjonali", il-kriterji li jridu jitqiesu biex Qorti tal-kompetenza "kostituzzjonali" tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' l-każ huma dawk li f'bosta sentenzi ssemmew u tfissru b'mod eżawrjenti. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod terġa' tfissirhom, u tillimita ruħha biex tirreferi għas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2005, fil-kawża* ***Tretyak v. Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs***[9]*, li kienet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006.*""

"Illi meta jissemma' li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[10]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit

[9] Rik. Kost. Nru. 22/05JRM
[10] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXV.i.106)

b'mod prattiku, effettiv u effikaċi[11]. L-eżistenza li tassew ikun (jew kien) hemm rimedju alternattiv xieraq trid tintwera mill-intimat li fuqu jaqa' l-piż tal-prova biex jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tagħżel li ma teżerċitax is-setgħat tagħha biex tisma' l-kawża.

"Minn ezami tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna ormai assodata, jirrizulta li l-Qorti trid tkun sodisfatta li l-mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma, jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv - cioe` wiehed li jista' jew seta' kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju, billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-*istatus quo ante.* (Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Ltd vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et** (Q.K. deciza fil-31 ta' Ottubru 2003; "**Ryan Briffa vs Avukat Generali"**[12] deciza fl-20 ta' Marzu 2014, fejn il-Qorti Kostituzzjonali gabret il-principji applikabbli fil-materja).

"Illi huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju "ordinarju", din il-Qorti xorta waħda jibqagħlha d-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' "rimedju ordinarju" ma torbotx idejn din il-Qorti milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja[13]. Normalment, din id-diskrezzjoni tintuża meta r-rikorrent ikun jidher li tassew għandu disponibbli għalih rimedju li, kieku użat kif imiss, jista' jagħtih il-ħarsien tal-jedd li f'kawża bħal din jgħid li qiegħed iġarrab ksur tiegħu[14].

"Ikkonsidrat ukoll li l-piz tal-prova li r-rimedju ordinarju jissoddisfa dawn il-kriterji jinkombi fuq min iqanqal din l-eccezzjoni, f'dan il-kaz, l-intimati Farrugia.

"Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jigi senjalat minnufih li c-cittadin li qieghed jirrinfaccja ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. L-eccezzjonalita' ta' proceduri kostituzzjonali m'ghandhiex tissarraf bhala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza ghal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

"Fit-tieni lok hija opportuna l-osservazzjoni li dawn il-proceduri jgibu taht il-lenti tal-Qorti l-validita' ta' artikoli tal-Ligi fil-kuntest tal-artikolu 37

[11] P.A Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg vs Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata)
[12] Ara wkoll **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine** moghtija fis-7 ta' Marzu 1994
[13] P.A Kost. VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** et (mhix pubblikata)
[14] Ara, f'dan ir-rigward Kost. 9.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet **McKay vs Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.268); u Kost.
27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet (Kollez. Vol: LXXXVII.i.48)

tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Konsegwentement ikun jehtieg pronunzjament li l-intimat Ellul qed jokkupa il-fond b'titolu ta' kera li giet mahluqa permezz ta' provvediment (Art 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li ghandu jkun bla effett.

“Ghalhekk it-tezi tal-intimati tfalli minnufih ghaliex dikjarazzjoni bhal din tesorbita mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Hija din il-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li hija affidata bil-gurisdizzjoni originali li tiddeciedi kull talba dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem (**artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Konvenzjoni).**

“L-intimat jiddeduci s-segwenti toroq legali li jghid kienu disponibbl ghar-rikorrenti:

“i. Ftehim mal-inkwilin biex tizdied il-kera;

“ii. Proceduri ghall-awment tal-kera jew tibdil fil-kondizzjonijiet skont l-artikolu 14 tal-Kap 69.

“iii. Talba ghar-ripreza pussess skont l-artikolu 8 u 9 tal-Kap 69.

“iv. Rimedji skont l-artikoli 1531C tal-Kap 16 (*quantum* ta' kera) u l-art. 1537 tal-Kap 16 (tigdid tacitu tal-kera) u l-artikolu 1531F tal-Kap 16 (tifsira ta' inkwilin).

“Huwa jeccepixxi wkoll li tali talbiet huma preskritti bit-trapass ta' tletin (30) sena.

“Ikkonsidrat li l-lezjoni riskontrata bl-applikazzjoni tal-emmendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 u dawk sussegwenti , kif ripetutament affermat mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea, mhix limitata biss ghar-rata ta' kera imposta b'distakk ma’ dak reali, imma tolqot serje ta' trasgressjonijiet, fosthom "*forced tenant - landlord relationship",* incertezza dwar meta ser tinhall ir-rabta guridika mal-inkwilin, u kondizzjonijiet ohra li jimpingu b'mod sproporzjonat fuq il-liberta' kuntrattwali tal-proprjetarju privat .

“F'dan il-kuntest, jekk din il-Qorti tasal biex tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti, ir-rimedji indikati mill-inkwilin jibqghu mibnija fuq ir-rikonoxximent ta' relazzjoni guridika lesiva forzata. Is-sid li jiddisponi mill-jedd tieghu ta' proprjeta ' b'mod hieles m'ghandu jkollu l-ebda obbligu impost fuqu li jinnegozja mal-inkwilin f'dawn ic-cirkostanzi. Hekk kif jiddisponi l-artikolu 14 tal-Kap 69, huwa minnu li l-kondizzjonijiet tal-kirja jistghu jinbidlu *jekk l-inkwilin ma jopponix* altrimenti b'decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Izda dan jerga' jfisser li s-sid xorta ma jibqalux il-pjena u hielsa tgawdija tal-proprjeta' tieghu li tinvolvi d-dritt ghar-ripreza pussess minghajr kondizzjoni gjaladarba t-terminu kuntrattwali skada u d-dritt tieghu li juzufruwixxi l-*jus utendi, fruendi u abutendi*.

“Illi kif irriteniet din l-istess Qorti fil-kaz fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) LSO - deciza fit-30 ta' Jannar 2018):

> *“"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum."*

> “"*Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja."*

> *“"Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:*

> ***““[**t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.” (**Apap Bologna v. Malta,** ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016 u citat supra)."”*

“Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni li r-rikorrenti ma setghetx tadixxi lill-Bord *stante* preskrizzjoni trentennali, dan l-argument ma giex approfondit fin-nota ta' sottomissjonijiet u frankament din il-Qorti ssibha frivola u vessatorja fil-kuntest tat-talbiet odjerni li m'ghandhom x'jaqsmu xejn man-necessita li ssir kawza quddiem il-Bord tal-Kera.

“Minn dak premess din il-Qorti tikkonsidra li l-intimati naqsu li juru triq alternattiva, effikaci u reali li setghu isegwu r-rikorrenti. Ir-rimedju li qed jintalab illum huwa wiehed kostituzzjonali u konvenzjonali, li jimxi fuq binarju separat mir-rabta tal-obbligazzjonijiet civili.

“**Fid-dawl tal-premess, din l-eccezzjoni qed tigi michuda u l-Qorti qed tafferma l-gurisdizzjoni taghha kif mitluba mis-socjeta' applikanti u tichad din l-eccezzjoni bhala infondata fil-fatt u fid-dritt.**

“**Ir-Raba’ Eccezzjoni - Preskrizzjoni Trentennali *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta)**

“B'din l-eccezzjoni l-intimat jissottometti li l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq sitwazzjoni guridika legali li ilha tissussisti minn meta skadiet l-ewwel koncessjoni enfitewtika fid-19 ta' April 1980.

Ghaldaqstant il-pretensjonijiet civili tar-rikorrent kontra l-intimat huma preskritti.

“Illi r-rikorrenti osservat li l-preskrizzjoni imqanqla tapplika ghall-azzjoni civili u mhux ghall-azzjoni odjerna.

“Ikkonsidrat li t-trapass tas-snin *ut sic* mhuwiex raguni sabiex din l-eccezzjoni tista' tigi milqugha. Ma hemmx preskrizzjoni fuq il-lezjoni ta' drittijiet u libertajiet fondamentali. Hawnhekk l-intimat qed jerga' jikkonfondi kawza civili ma’ dik ta' indoli kostituzzjonali.
Il-Qorti Ewropea kellha okkazzjoni li tippronunzja ruhha dwar l-effett tat-trapass tas-snin fil-kaz **Montanaro Gauci and others vs Malta**[15]

> *“"5. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."”*

“Hawnhekk, il-Qorti Ewropea qed tevalwa l-argument fil-kuntest tal-*quantum* ta' kumpens aggudikat tenut kont it-trapass tas-snin mill-allegat vjolazzjoni ta' dritt. Madanakollu l-argument huwa daqstant validu in kwantu li ma jhallix dubbju li "*the timing is left to the applicant."*

“Ghaldaqstant tichad din l-eccezzjoni.

“**Il-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, maghmula b'ligi f'Malta fis-sena 1987 mhix applikabbli retroattivament ghal allegat ksur illi gara b'ligi ppromulgata tmien snin qabel.**

“Ghalkemm sollevata mill-inkwilin fost l-eccezzjonijiet tieghu fil-mertu, din il-Qorti jidhrilha opportun li tindirizza din l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione temporis in limine*.

“**L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li:**

> *“" Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta’ April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba’ Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt*

[15] Dec. 30 ta' Awwissu 2016 (*Application no. 31454/12)*

Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."”

“Illi kif gie deciz fil-kawza **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015**:

*“"l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kostitutzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss ghad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, izda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiehu siwi biex wiehed iqis jekk huwiex il-kaz jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qieghed jinghad ghaliex huwa accettatt li fejn il-ksur jibqa' jsehh jew fejn il-qaghda li ggib maghha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx wahda instantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.2.2005 fil-kawza fl-ismijiet Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkommodazzjoni Socjali et** fost ohrajn), allura wahda tista' tqis u tistharreg il-ksur jekk il-qaghda tibqa' ttul wara (ara b'ezempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawza fl-ismijiet **Cachia vs Avukat Generali et** (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jghid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'kazijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni maghmul mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istharrig li dik il-Qorti tista' taghmel imur lura ghall-1967, jigifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'ezempju Q.E.D.B 5.4.2011 fil-kawza fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et vs Malta (Applik nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawa fl-ismijiet Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta (Applik. Nru. 26771/07) §38**. Illi l-Qorti ma ghandha l'ebda dubju li ghalkemm il-kirja mifthema bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-sahha tal-bidliet fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979 inholqot il-kirja ex lege mal-gheluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti ghandhom jinhassu sallum. Minbarra f'dan, minhabba li l-intimati Tabone ghandhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Ligi u baqghu izommu l-appartament, jista' jinghad li jekk hemm qaghda li gabet maghha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qaghda qiegha tittenna kuljum. Minhabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tieghu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati.”"*

“Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali taghha moghtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

“"27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt."”

“**Illi din il-Qorti tabbraccja dan ir-ragunament. Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa' u qed tigi michuda.**

“**<u>FIL-MERTU</u>**

“Illi l-Qorti ser tindirizza l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimat u dawk tal-Avukat Generali fl-indagni li ser taghmel issa dwar il-mertu tal-kaz.

“**Jeddijiet Sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

“**Principji Generali**

“**Applikabbilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (Eccezzjoni numru 10 tal-Avukat Generali).**

“L-Avukat Generali eccepixxa li l-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

“L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :-

> *“"Ebda proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b’mod obligatorju hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist:* "”

“(a) ghall-hlas ta’ kumpens xieraq,

“-omissis-."

“Mid-dicitura ta’ dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista’ jkun kull “*interess”* jew *“dritt”* fi proprjeta` “*ta' kull xorta”* mobbli u immobbli. Meta l-“kontroll ta’ uzu ta’ proprjeta`” jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

“Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi vs Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

> *“"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta’ interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta’ kirja, dan it-tehid ta’ interess tant hu rigidu u wiesa’ li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-*

kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt; u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina vs Avukat Generali et -** PA(Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017)."

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

""L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`, izda jrid ukoll illi ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq.""

"Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hi tal-fehma li l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa applikabbli ghall-kaz odjern u konsegwentement tichad l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

"**L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi hekk:

""*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

""Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni"."

"Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

""*6. 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 vs Poland).** [16]“

“Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe`:

“(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;

“(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u

“(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

“**Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma sodisfatti. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirrizultax sodisfatt u iwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat.**

“Ikkonsidrat li dwar l-interess socjali, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet, fil-każ ta’ **James vs Ir-Renju Unit** (21 ta’ Frar 1985) li :

> *““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*

[16] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.””

“Jidher ghalhekk li l-margini ta’ apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

“Madankollu, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta’ apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta’ sentenza tal-Qorti ta’ Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "*meta si tratta ta’ allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta’ vjolazzjoni ta’ xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f’kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar ‘l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta’ ligi li hija maghmula prima facie “skont l-interess generali” tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f’kaz deciz mill-Qorti ta’ Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet --* ***Hutten-Czapska v. Poland*** [17] ***- fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta’ tali determinazzjoni."*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

“Dik il-Qorti kompliet 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 <u>disproportionate and excessive burden</u>.” (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** -Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).”

“Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[18] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

“"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State’s

[17] Fuq citat

[18] App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

> *interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see **James and Others**, cited above, § 50, and **Amato Gauci,** cited above, § 57)."*
>
> *“"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."”*

“Ta' rilevanza l-pronunzjament ricentissimu tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Cassar vs Malta** deciz fit-30 ta' Jannar 2018[19] fejn il-Qorti stqarret:

> *“"7. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). <u>It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008</u> (see **Anthony Aquilina**, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G’s necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure."”*

“**Jidher li wasal iz-zmien biex issir revizjoni fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li kwazi awtomatikament jaccettaw l-ezistenza tal-interess generali f'kawzi li jittrattaw il-ligijiet ta' kera. Dawn il-ligijiet, anke fid-diversi kambjamenti taghhom, m'ghadhomx jaqdu l-ghan socjali originali li kellhom. Jista' ikun il-kaz li hemm problemi godda li jirrikjedu provvedimenti ta' *social housing* mill-Istat, partikolarment minhabba l-izvilupp sfrenat li sar tul dawn l-ahhar snin. Izda dan kollu jirrikjedi soluzzjonijiet godda lil hinn mill-perpetwazzjoni ta' ligijiet li gew misjuba li jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-proprjetajiet taghhom.**

“**Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**

---
[19] App. Nru. 50570/13

“Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna 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, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

“**Testwalment:**

“12. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f’xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta’ dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta’enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

“(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-imsemmija 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 .....".

“Il-kaz odjern jaqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(a) u l-kondizzjonijiet dwar kera applikabbli u ragunijiet ta' ripreza pussess huma stabbiliti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2).

“Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

“Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga’ meritu ta’ kawzi ohra. F’dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

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

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

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

“iv. **Rose Borg vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016.

“v. **Robert Galea vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-17 ta' Frar 2017 (JRM)

“vii. **Josephine Azzopardi vs On. Prim Ministru et** - deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-28 ta' Settembru 2017 (JZM) - re **art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.**

“vi. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Jannar 2018.

“vii. **Catherine u Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et -** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2018.

“Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan '*a legitimate social aim'.* Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan m'ghandux jintrefa’ b'mod sproporzjonat mis-sid. Anzi jrid jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

“**IL-KWISTJONI ODJERNA**

“Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li gew dikjarati leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06);** u **Cassar vs Malta *supra***).

“Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECtHR hekk**:-**

> *““61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant’s property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government’s contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not*

substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property"."

"Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[20] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

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

"Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali et**[21]**,** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

""Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa 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"."

"Dik il-Qorti irribadiet hekk:

""Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

""i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;

""ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;

""iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè 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. għall-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' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (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.

[20] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[21] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

““vi. għal nuqqas ta’ garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista’ jieħu lura l-pussess ta’ ħwejġu f’każijiet fejn ikollu bzonn 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 ġie introdott 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."*** (enfasi ta' din il-Qorti).""

“Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini :

“"12. L-ewwel qorti għarfet illi 'l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien “a legitimate social policy” iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa’ kollu fuq is-sid għax “irid jiġi sodisfatt l-element ta’ proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b’eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma’ din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista’ leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta’ xejn ma’ dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista’ jibqa’ jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista’ jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta’ social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.""

“Fil-kaz **Cassar vs Malta** l-Qorti Ewropea stqarret:

““8. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants’ state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants’ right of property.

““9. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.""

“**Principji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz**

"Illi fil-kaz odjern l-koncessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1980. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, din il-kirja ghadha vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi kif emmendata sussegwentement minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

"Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' ispira u ggustifika l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

"Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[22] li tipprovdi:

""Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data****".*[23] Madanakollu din id-disposizzjoni ma tapplikax ghat-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-*directus dominus* meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li tintemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqis bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.[24]

"Din il mizura fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 naqsu drastikament tant li s-suq ghall-cnus godda giet liberalizzata.

"Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar ".... *the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era....". Qalet ukoll "....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)."* Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata (*vide* wkoll il-pronunzjament ta' din il-Qorti *ante* fil-kuntest tad-decizjonijiet tal-ECtHR f'**Cassar vs Malta u Anthony Aquilina vs Malta).**

"Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-opera restrittiva tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995 u dan minghajr l-icken referenza ghal xi *means test* fuq l-inkwilini li seta' b'xi mod jiggustifika tali distinzjoni. L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

---

[22] Act XXXI.1995.4
[23] Art.16(3) Kap 158.
[24] Art 16(2)(b) Kap 158.

“In effetti il-ligi tal-1979 kienet fiha innifisha holqot "eccezzjoni ghall-eccezzjoni" ghaliex qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII ta' dik is-sena, d-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex jevitaw ir-rekwizizzjoni. Madanakollu b'emendi tal-1995, din l-eccezzjoni xorta baqghet ma gietx sanata.

“Illi inoltre l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal-2010 u fl-Artikolu 39(4A)** li jipprovdi:-

> *““(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta’ djar ta’ abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, **tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili**”.”*

*“Skont **l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili** l-kera ghandha tizdied kull **tliet snin**:*

> *““[….] b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; **l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013**”.”*

“Ghalhekk il-kera, f’kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

“Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali:**

> *“‘Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m’hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta’ inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta’ kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu."”*

“Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess ic-cens originarjament fis-sena 1963 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva ta' missier ir-rikorrenti certament ma kenitx wahda ta' zbilanc eccessiv bejn il-kera stipulata u l-valur lokatizju fuq is-suq, kif evidentement avvera tul is-snin. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants’ predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..."* (para 50).

“Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**dokument D** anness, u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien

skont il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

“Mill-provi jirrizulta, a soddisfazzjon tal-Qorti li missier ir-rikorrenti ried jassigura li l-fond jibqa' hieles minn xi rekwizzizzjoni (istitut li ukoll gie dikjarat lesiv mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea) u kien ghalhekk li kkonceda l-fond b'enfitewsi u mhux b'kera.

“Illi r-rata ta' subcens pattwit fis-sena 1963 kien ta' sitta u disghin lira (£96) fis-sena. Mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fil-1980, l-Ispizjar Ellul, l-inkwilin originali, baqa' jokkupa l-fond flimkien ma’ martu u uliedu. L-intimat attwali, ibnu Joseph Ellul, kien siefer lejn il-Kanada u ha l-istat tieghu ta' mizzewweg. Hutu l-ohra wkoll eventwalment izzewgu u telqu mid-dar. Ma hemmx provi dwar l-introjtu tal-kerrej, izda jirrizulta biss li kien spizjar li allura wiehed jifhem li kellu professjoni. Inoltre ma hemm l-ebda dikjarazzjoni li l-intimat attwali kien sprovvist minn xoghol u dhul. Hu rritorna meta uliedu, zewg subien, kienu ghadhom zghar u dawn baqghu jghixu mieghu fid-dar sakemm saru rgiel, izzewgu u telqu. Fir-realta' kien hemm zewg familji li bbenefikaw mir-rata ta' kera baxxa a skapitu tas-sid u dan minghajr il-htiega ta' ebda *means test.*

“Ikkonsidrat li l-kera fis-sena 1980, f'gheluq il-perjodu enfitewtiku, zdied ghal Lm180.50c fis-sena u baqa’ hekk jithallas sad-19 ta’ April 1995 wara liema perjodu missier l-intimat il-Farmacista Joseph Ellul beda jhallas il-kera bir-rata ta’ Lm313.35c fis-sena u mill-20 ta’ April 2010 beda jhallas il-kera bir-rata ta’ €1,072.94c fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta’ Jannar 2013 kellha tkun ta’ €1,142.22c u kellu jerga’ jizdied fl-1 ta’ Jannar 2016 ghall-€1,189.68 fis-sena. Dan wassal lir-rikorrenti biex tinnota illi effettivament fis-sena 2015 kienet qed tircievi 1:11 tal-kera dovuta.

“Illi huwa palesi li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti meta pparagunata mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella MEX1 hija ferm baxxa u d-distakk baqa' jizdied mat-trapass taz-zmien tant li fis-sena 2015 il-kera pagabbli hija ta' €1,189.68 fis-sena filwaqt li l-valur fuq is-suq huwa ta' €11,158.

“Aparti konsiderazzjoni tar-rata tal-kera kif huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, kera baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b’mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta’ protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien. Dawn iwasslu lill-Qrati sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b’mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien. Dan ma

ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-Istat.

"**Skrittura tal-15 ta' April 1980**

"Jirrizulta li fil-15 ta' April 1980 giet iffirmata skrittura bejn l-Avukat Dottor Antonio Pace u l-inkwilin l-Ispizjar Joseph Ellul li permezz tieghu l-partijiet ftehmu li missier l-intimat "*ghandu jibqa' jokkupa id-dar fuq imsemmija b'titolu ta' lokazzjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979"* fejn stabbilew ir-rata ta' kera applikabbli li kellha tizdied minn £96 fis-sena ghall £192 [25] fis-sena skont ir-rata ta' inflazzjoni, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Bl-istipulazzjonijiet rimanenti jirregolaw il-manutenzjoni tal-fond, il-konsum u kiri tad-dawl u ilma, id-divjet lill-inkwilin li jissulloka l-fond u r-restrizzjoni tal-uzu ghal dik personali tal-inkwilin u tal-familja tieghu skont l-art. 2 tal-istess Att XXIII tal-1979. Fl-ahhar l-Ispizar Joseph Ellul formalment iddikjara li kien qed jircievi l-fond fl-istat li kien hallih fit-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku.

"Illi din il-Qorti m'ghandha l-ebda ezitazzjoni biex tafferma li din l-iskrittura mhix evidenza tal-volonta' hielsa tas-sid li jidhol f'rabta gdida ma' inkwilin. Wisq inqas hija "kuntratt ta' kera" kif jissottometti l-inkwilin li johloq vinkolu gdid ta' kera. Kull ma jaghmlu l-partijiet huwa li jfissru kif gholiet il-kera <u>skont l-istess Att XXIII tal-1979</u> u jirregolaw kif dik il-ligi teffettwa r-relazzjonijiet taghhom. Ghaldaqstant lanqas hemm bzonn li ssir talba *ad hoc* sabiex din l-iskrittura tigi dikjarata nulla kif donnu jippretendi l-intimat Ellul.

"Kontrarjament ghal dak suggerit mill-intimat, il-kirja mhix wahda "*naxxenti minn skrittura ta' kera"* imma hija kirja *ex lege* li twieldet unikament bl-operat tal-ligi li impediet li l-fond jintradd lura meta spicca c-cens.

"Illi r-rikorrenti min-naha l-ohra ssottomettiet li missierha ma kellux ghazla ohra hlief jirrikonixxi lill-Ispizjar Ellul bhala inkwilin tieghu bil-kera ta' €180.50 fis-sena. Din il-Qorti tikkondividi t-tezi tar-rikorrenti.

"L-intimat jiccita wkoll il-fatt li hu u missieru qablu kienu gew dejjem rikonoxxuti mis-sidien, u li baqghu jaccettaw il-kera sakemm ir-rikorrenti rrifjutat il-hlas f'Jannar tas-sena 2017. Inoltre ssottometta li l-fatt li r-rikorrenti ma agixxietx tempestivament flimkien mal-fatturi fuq elenkati jikkomprometti s-success tat-talbiet taghha kontrih.

"Illi, izda dan kollu jippresupponi li r-rikorrenti, jew missierha qabilha, setghu jaghzlu li jizvinkolaw ruhhom mill-kirja - ghazla li ma kellhomx.

"Ikkonsidrat li l-Kap 158 jimponi *forced landlord-tenant relationship* fuq is-sidien tal-proprjetajiet milquta, inkluzi r-rikorrenti odjerna. Is-sidien m'ghandhomx ghazla taht il-Kap 158 biex jitterminaw il-kirja minhabba

[25] Ittra a fol 56 tal-process.

li t-terminu pattwit ghalaq u tabilfors iridu jirrikonoxxu l-inkwilin impost fuqhom . Inoltre l-obbligu tal-inkwilin hu li jhallas il-kera u s-sid m'ghandux ghazla hlief jaccetta l-posizzjoni legali ordinarja imposta fuqu.

Dwar il-hlas ta' kera hemm gurisprudenza ormai kostanti li b'hekk is-sid ma jitqiesx li rrinunzja ghad-drittijiet li jiddeduci talbiet bhal dawk odjerni.

“Illi hekk kienet il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **“Maria Ludgarda sive Mary Borg *et vs* Rosario Mifsud *et*”** deciza fid-29 ta’ April 2016 fejn irriteniet li l-fatt li l-atturi kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati m’ghandu jkun ta’ ebda pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti *stante* li dik l-accettazzjoni saret fid-dawl tal-ligi u kawza tal-istess ligi li kienet dahlet fis-sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt. Ghalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista’ jinghad li l-accettazzjoni kienet munita b’element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruhhom f’relazzjoni lokatizzja forzata imposta fuqhom mil-ligi. Inoltre, kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci. Kif osservat il-Qorti Ewropea fil-kaz “**Attard and Zammit Cassar *vs* Malta”** deciza fit-30 ta’ Lulju 2015:-

> *“"Waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."”*

“Fil-kaz in kwistjoni la l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kellhom ghazla meta tal-ewwel gie sfurzat li, fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, jaccetta lokazzjoni imposta fuqu bir-restrizzjonijiet legali li din iggib maghha, u lanqas ir-rikorrenti ma kellhiex ghazla dwar il-kontroll fuq l-ammont tal-kera percepita u fuq iz-zmien jew il-kondizzjonijiet ghar-ripreza da parti taghhom tal-istess fond.

“Dwar it-trapass ta' zmien, din il-Qorti gja kkonkludiet li dan ma jimmilitax kontra r-rikorrenti f'dawn il-proceduri. Gie senjalat li l-element tal-interess generali li jiggustifika l-indhil fil-godiment tal-proprjeta' naqas drastikament filwaqt li hemm sproporzjon qawwi bejn il-kera imposta u regolata u dik dovuta fuq is-suq. Min-naha l-ohra, l-intimat baqa' igawdi minn privilegg minghajr ma ghadda minn l-ebda *means test*. L-istess jghodd ghal missieru, li kellu professjoni ta' spizjar u bl-Att XXIII tal-1979 - kollu a skapitu ta' familja ohra.

“**Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement tilqa' t-talbiet taghha billi ssib li sofriet lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti bl-artikoli imsemmija.**

“**<u>RIMEDJU</u>**

"Ir-rikorrenti qed titlob:

"1) l-Izgumbrament tal-inkwilin

"2) kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

"L-Avukat Generali da parti tieghu, jikkontendi li dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun sufficjenti.

"L-intimat Ellul ukoll jopponi billi:-

"i. jghid li din il-Qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha ma tistax taghti ordni ta' zgumbrament mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-izgumbrament ghandha tingieb fil-*forum* kompetenti; u

"ii. m'ghandux ikun responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni.

"**L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:**

"**"Soddisfazzjon xierqa"**

> ""*Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju.*""

"Ma' dan qed issir referenza ghall-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni:**

> *""Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.""*

"Illi dwar l-applikabilita' tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni,** ghalkemm ma tqajmitx eccezzjoni f'dan is-sens, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tinvoka dan l-artikolu sabiex tottjeni kumpens. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat kif jirrizulta mill-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

"Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jitlaqgħu talbiet għall-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha[26] kif mitlub permezz tat-tieni talba.

[26] Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali e**t iccitat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et**.

“Illi fil-kawza surriferita fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** l-Qorti Kostituzzjonali irribadiet li:

> *“"Din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat Generali li dikjarazzjoni wahedha ta’ sejbien ta’ lezjoni tikkostitwixxi rimedju adegwat fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz u taqbel mal-ewwel Qorti li l-ghoti ta’ kumpens lir-rikorrenti jkun rimedju aktar adegwat."”*

“Il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb. Fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta’ ksur mhijiex sodisfacenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali, ir-rikorrenti ghamlet telf pekunjarju konsiderevoli u ser tkompli taghmel telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta’ ksur mhijiex idonea bhala rimedju.

“Il-Qorti mbaghad ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti hlief ghall-*quantum* tal-kumpens u naqqset il-kumpens li kien gie likwidat ghall-ammont ta' €5,000 ghall-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

“**Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju**

“Ikkonsidrat li l-Qrati taghna dejjem rritenew li l-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010; **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** deciza fil-5 ta` Lulju 2011; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

“Fid-decizjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-“*rimedju li taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa.”*

“Illi izda l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** succitat irriteniet "*46. Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti*

dwar l-ezenzjoni f` dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158".

"Bid-decizjoni tas-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru** : op. cit. : ir-rikorrenti inghatat kumpens ta` €60,000 bhala *just satisfaction.* Izda l-Qorti ma pprovdietx li l-inkwilin ma jkunx jista' jinvoka l-artikolu vjolattiv tal-Ligi.

"Ikkonsidrat li sallum il-kumpens likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et (PA (Kost) (AE) -** 30 ta' Ottubru 2015), u €15000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013 ). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

"Illi dwar in-ness bejn l-interess generali u l-kumpens akkordat inghad:

> *""Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles*" (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011)."

"Hekk ukoll il-Qorti Ewropea *fil-kaz* ***Amato Gauci v. Malta,*** *[Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009]* irriteniet:

> *""... [the Court] reiterating that legitimate objectives in the `public interest`, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54 and Jahn and Others vs Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para. 94.]""*

"Illi izda, din il-Qorti ma tistax ma turix thassib kbir dwar il-fatt li l-isproporzjon qieghed dejjem jizdied fid-dawl tas-sentenza **Cassar vs Malta.** F'dik is-sentenza il-Qorti Ewropea irribadiet:

> ""10. *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, 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. <u>It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value </u>(compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci,*

§ 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award."

“"11. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government’s objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."”

“Il-Qorti kkonkludiet billi ikkundannat lill-Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti f'dik il-kawza €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

“Illi din il-Qorti tibda biex tghid li ma taqbilx li r-rikorrenti ghandha tigi penalizzata talli damet ma ressqet dawn il-proceduri. Id-distakk bejn l-interess generali u dak privat fil-fehma ta' din il-Qorti, beda mad-dhul tal-emmendi tas-sena 1995 meta l-Istat irrikonoxxa li kien hemm inekwilibrju li kellu jigi indirizzat. Izda kienu s-sentenzi tal-Qorti Ewropea fis-snin ta' wara li taw sostenn u kuragg lis-sidien biex ifittxu rimedji xierqa u effettivi mill-oghla Qrati taghna.

“Ikkonsidrat li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi attwali din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tiddipartixxi wisq mil-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

“Illi fic-cirkostanzi kollha l-Qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi :-

“- it-telf materjali sopportata mis-sid specjalment mis-sena 2008 ‘il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur taghha fit-titlu setghu jiksbu fuq is-suq hieles;

“- li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-ligi li ddahhlet permezz tal-ATT XXIII tal-1979;

"- tar-rimedju li ser jigi provvdut dwar l-inkwilinat vigenti;

"- tal-konsiderazzjonijiet mfissra *ante* dwar l-izbilanc li dejjem qed zdied bejn l-interess generali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li ligijiet li huma strutturalment lezivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfghu piz fuq il-privat;

"- l-incertezza li ghadha tezisti dwar meta s-sid tista' tiehu lura l-fond;

"- in-nuqqas ta' *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;"*

"- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali;

"Illi l-Qorti Kostituzzjonali, f'sentenza taghha tas-26 ta' Jannar 2018 fil-kaz fl-ismijiet **Catherine u Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** laqghat appell intavolat mill-Avukat Generali u rriduciet l-ammont ta' kumpens ghall-€10,000 minn €30,000.

"Din il-Qorti tqies li ttit granet wara nghatat d-decizjoni fil-kaz **Cassar vs Malta** fejn il-Qorti Ewropea likwidat danni fl-ammont ta' €170,000.

"Illi tenut kont il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma li m'ghandhiex tinjora r-ragunamenti tal-Qorti Ewropea f'dik is-sentenza.

"Ghaldaqstant dan kollu premess, u specjalment fid-dawl tas-sentenza fil-kaz **Cassar vs Malta,** fic-cirkostanzi din il-Qorti tqies li l-ammont ta' €30,000 ghall-kumpens pekunjarju kif ukoll €1,000 ghall-kumpens non-pekunjarju ghall-ansjeta' li r-rikorrenti zgur soffriet, huwa kumpens adegwat.

"Dawn l-ammonti ghandhom jithallsu mill-Avukat Generali billi ma jinkombix fuq l-intimat Joseph Ellul li jhallas kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

"**Zgumbrament**

"Ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimat Joseph Ellul.

"Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-qorti tosserva:-

"Galadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment hu **bla effett**.

"**L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** jghid car li "*jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.*"

"Similment l**-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

> *""Fejn ikun hemm ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****".*"

"Ghalhekk galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimat jkompli jgawdi mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil-liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

"Hekk ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali:

> *""40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.""*

"Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz imsemmi ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet li l-intimati f'dak il-kaz, il-konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li "*Kieku ma ghamlitx hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun "bla effett*".

"Illi aktar recentement, il-Qrati hekk kif gie deciz fil-kaz **Robert Galea vs Avukat Generali (PA (Kost) (JRM) -** 7 ta' Frar 2017) fejn gie ribadit:

> *""Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li*

> *messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti*[27]*";*
>
> "*"Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien "konvenzjonali" tagħha, il-kwestjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta".*"

"Illi l-Qorti ma tarax li ghandha tiddipartixxi minn din il-linja ta' hsieb. Il-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, r-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

"**Ghaldaqstant ser tordna li l-intimat Ellul ma jistax jibqa' jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiggustifika li ghandu jkompli jabita fil-fond tar-rikorrenti.**"

L-Appell tal-intimat l-Avukat Generali

6. L-intimat l-Avukat Generali pprezenta l-appell tieghu fis-7 ta' Marzu, 2018, fejn talab ir-riforma tas-sentenza appellata billi, filwaqt li tigi kkonfermata fejn l-ewwel Qorti ddikjarat li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma kienx applikabbli, tigi mhassra, irrevokata u annullata fejn (a) iddikjarat li hemm ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellata kif protett bl-artikoli kostituzzjonali u Konvenzjonali fuq citati; (b) iddikjarat li l-intimat Ellul ma jistax jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqa' jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u, fejn (c) ikkundannat lill-istess intimat l-Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti appellata kumpens ta' €30,000 bhala danni

[27] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

pekunjarji u €1,000 bhala danni non-pekunjarji, u wkoll l-ispejjez kollha tal-proceduri odjerni. Fil-qosor l-aggravji tieghu huma s-segwenti:

(i) Ir-rikorrenti appellata ma setghetx tinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minhabba li hi kienet issokkombiet ghall-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Kuntrarjament ghal dak li ddikjarat l-ewwel Qorti, ma kienx gie miksur it-test tal-proporzjonalita`;

(iii) L-ilmenti tar-rikorrenti appellata jezorbitaw 'il barra minn dak imhares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; u

(iv) Il-kumpens ghandu jkun inqas sew minn dak moghti mill-ewwel Qorti.

L-appell tal-intimat Joseph Ellul

7. Dan l-intimat talab li s-sentenza appellata tigi revokata u mhassra fejn huma michuda l-eccezzjonijiet tieghu kollha ghajr ghas-sitt u ghas-seba' eccezzjoni, filwaqt li tigi kkonfermata fejn hu ma giex ordnat

jizgombra l-fond in kwistjoni u fejn hu ma giex ikkundannat ihallas kumpens u spejjez, u dan ab bazi tas-segwenti aggravji:

(i) Li hu mhux il-legittimu kuntradditur;

(ii) li ma gewx ezawriti r-rimedji ordinarji;

(iii) li l-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena mhux applikabbli ghall-azzjoni odjerna; u

(iv) li hu ma kellux iwiegeb ghall-allegat ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti;

(v) Li galadarba hu mhux il-legittimu kuntradditur, ir-rimedju moghti li hu ghandu jizgombra l-fond in kwistjoni ma setghax jinghata fil-konfront tieghu.

Ir-risposti

8. Permezz tar-risposta tieghu ghall-appell tal-intimat Ellul, l-Avukat Generali, filwaqt li rrisponda ghall-aggravji mressqa f'dak l-appell, iddikjara li hu kien jaqbel li s-sentenza appellata kellha tigi revokata u

mhassra, izda din fl-intier taghha u ghal dawk ir-ragunijiet imfissra fl-appell tieghu.

9. L-intimat Ellul fit-twegiba tieghu ghar-rikors tal-appell tal-intimat l-Avukat Generali, issottometta ghal darb'ohra li hu ma kienx il-legittimu kuntradittur filwaqt li accetta li tali appell kien fondat fil-fatt u fid-dritt u kellu jigi milqugh.

10. Fir-risposta taghha r-rikorrenti appellata talbet li l-appelli jigu michuda ghar-ragunijiet indikati fir-risposta taghha u li s-sentenza appellata tigi konfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkonsidra flimkien l-aggravji mressqa mill-intimat l-Avukat Generali u sussegwentement dawk tal-intimat Ellul, u dan safejn sottomissjonijiet li huma l-istess.

L-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali u r-raba' aggravju tal-intimat Ellul [ma kienx hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti].

12. L-intimat l-Avukat Generali qed jghid li, galadarba wara l-eghluq tal-koncessjoni subenfitewtika kienet inholqot relazzjoni kuntrattwali

gdida permezz tal-iskrittura tal-15 ta' April 1980 bejn l-ante kawza tar-rikorrenti appellata u missier l-intimat Ellul, din ma setghetx tinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Ellul ukoll jghid li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti appellata kif ukoll l-istess rikorrenti appellata ghamlu ghazla hielsa li ma setghetx twassal ghal ksur allegat.

13. Din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti hi korretta meta tiddikjara fis-sentenza taghha li *"…din l-iskrittura mhix evidenza tal-volonta' hielsa tas-sid li jidhol f'rabta gdida ma' inkwilin. Wisq inqas hija "kuntratt ta' kera" kif jissottometti l-inkwilin li johloq vinkolu gdid ta' kera."*[28]*.* L-ewwel Qorti kkonsidrat li l-kirja mhiex wahda li saret permezz ta' skrittura izda wahda li giet fis-sehh *ex lege* fejn dik l-istess ligi li permezz taghha twieldet il-kirja b'mod li mpediet ukoll li l-pussess tal-fond jerga' lura ghand is-sid hekk kif tintemm il-koncessjoni emfitewtika. Dan kollu jfisser biss li ma kien hemm l-ebda ghazla ghall-awtur fid-dritt tar-rikorrenti appellata, liema mpediment baqa' jissussisti sallum wara li l-fond gie akkwistat mill-istess rikorrenti appellata in parte minn wirt u in parte permezz ta' kuntratt ta' divizjoni. L-ewwel Qorti tirrikonoxxi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti appellata llum bhala dik ta' *forced landlord-tenant relationship* fejn hi ma tistax taghzel li twaqqaf l-kirja u allura m'ghandha l-ebda xelta hlief li taccetta l-inkwilin – l-intimat appellat – u

---

[28] Pagna 83.

toqghod ghall-posizzjoni legali mposta fuqha permezz tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta[29].

14. Fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Cassar v. Malta**, il-Qorti Ewropea[30] ppronunzjat ruhha proprju fuq il-kwistjoni tal-volontarjeta` o meno tas-sid li jkun akkwista proprjeta` soggetta ghal kera kontrollata permezz tal-ligi applikabbli dak iz-zmien tal-akkwist, kemm fir-rigward tal-kera dovuta u wkoll fir-rigward tat-terminazzjoni tal-istess kera:

> *"46. Subsequently, in* R & L, s.r.o. and Others *(cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher –levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicity waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property.".*

15. F'dak il-kaz ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjeta` minghand terzi fil-11 ta' Jannar, 1988, jigifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979,

---

[29] App. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2012.

[30] App. 50570/13, deciz 30 ta' Jannar, 2018. Ara wkoll App. Kost. 72/2014, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et v. Rosario Mifsud et**, deciz 29 ta' April, 2016.

konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropea fid-decizjoni taghha rrilevat li huma xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi mpost minn dak l-Att li permezz tad-disposizzjonijiet tieghu ma setghux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mhallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew ghar-rimedji li kienet toffri l-ligi izda fic-cirkostanzi dawn ma swewx u d-decizjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront taghhom kienu jikkostitwixxu ndhil:

> *"48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see* Zammit and Attard Cassar, *cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said tohave waived any rights in that connection (see* Zammit and Attard Cassar, *cited above, §50)."*[31].

16. Minn din is-silta jirrizulta fattur importanti applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: meta r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, dan ma jistax jitqies li

[31] Ibid.

rrinunzja ghad-dritt tieghu li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif senjalat mill-Qorti Ewropea:

> *"46 … There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."*[32]

17. Fattur iehor rilevanti ghall-kaz odjern hu li meta saret l-iskrittura tal-kirja, f'dan il-kaz bejn l-awturi fid-dritt rispettivament tar-rikorrenti appellata u tal-intimat Ellul, tal-ewwel (u wkoll il-parti l-ohra) zgur li ma jkunx konsapevoli tal-estent tal-inflazzjoni tal-prezzijiet tal-proprjeta` fis-snin sussegwenti[33]. Certament li kieku dan ma kienx minnu, il-partijiet kienu setghu jiftehmu mod iehor, per ezempju fir-rigward tal-awment fil-kera, u kondizzjonijiet ohra.

18. Ghaldaqstant dawn l-aggravji m'humiex gustifikati u qed jigu michuda

<u>It-tielet aggravju</u> tal-Avukat Generali: [l-applikabilita` tal-Art.37 tal-Kostituzzjoni]

19. L-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jinsabu citati fis-sentenza appellata aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

---

32 Ibid.

33 Ara wkoll App. Kost. 82/2017, **Emanuel Portelli et v. Estelle Azzopardi et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018,

20. L-intimat l-Avukat Generali jissottometti li kuntrarjament għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid forzuz ta' proprjeta`. Hawn hu jagħmel riferenza għal diversi sentenzi ta' dawn il-qrati u jgħid li fil-kaz odjern ir-rikorrenti appellata baqgħet is-sid tal-proprjeta` in kwistjoni u sofriet biss tfixkil fit-tgawdija li ma kienx jaqa' fl-ambitu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

21. Din il-Qorti tirribadixxi li mid-dicitura tas-subinciz [1] tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joħrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi maħsuba li tingħata nterpretazzjoni wiesgħa permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. Huwa veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu għal zmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan għarfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-ħsieb tal-legislatur kien li l-oggett tat-teħid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn għamlet riferenza għad-diversi sentenzi mogħtija din il-Qorti fir-rigward[34].

---

[34] Ibid. u ara wkoll App. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et,** u App. Kost. 83/17, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, decizi 14 ta' Dicembru, 2018.

22. Ghalhekk dan l-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali m'huwiex gustififkat u qed jigi michud.

It-Tieni aggravju tal-Avukat Generali: [Proporzjonalita`]

23. L-intimat l-Avukat Generali qed jissottometti li hu ma jaqbilx mal-konkluzjoni milhuqa mil-ewwel Qorti li fil-kaz odjern gie miksur it-test tal-proporzjonalita` sabiex b'hekk gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti appellata. Jikkontendi li ghalkemm huwa minnu li l-valur lokatizzju skont l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 anke kif milqut mil-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq hieles, kien hemm diversi fatturi ohra mportanti hafna li kellhom jigu kkonsidrati minn dik il-Qorti ghall-fini tal-principju tal-proporzjonalita` ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

24. Izda donnu l-intimat l-Avukat Generali qed jippretendi li meta l-iskop pubbliku hu wiehed socjali, il-valur tal-proprjeta` ma jistax jitkejjel mal-valur li dik il-proprjeta` tista' ggib fis-suq. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita`.

25. Id-dritt tal-Istat mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi michud mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tallum ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta, allura l-gravita` ta' dik il-lezjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[35] meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valur ipprezentat mis-sidien kien pjuttost oghli, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli:

> *"…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.".*

26. Lanqas ma tista' l-Qorti tilqa' s-sottomissjoni tal-intimat l-Avukat Generali li l-ewwel Qorti naqqset milli tikkonsidra diversi fatturi ohra rilevanti biex jigi mhares il-principju ta' proporzjonalita`. Wara li din citat diversi sentenzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali - u hawn din il-Qorti tixtieq taghmel riferenza partikolari ghas-silta citata mis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud noe v. Avukat Generali et**[36] fejn hemm mill-inqas sitt fatturi li gew identifikati qabel il-Qorti sabet u ddikjarat li s-

[35] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[36] Q. Kost. 33/2010, deciza 25 ta' Ottubru, 2013.

subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser id-dritt fondamentali kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni – dik il-Qorti sahansitra rriteniet li *"… kera baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien."*

27. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz odjern ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[37]. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> *"56. In each case involving na alleged violation of ARticle 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind*

[37] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151). "*[38]

28. L-ewwel Qorti kkonsidrat il-kwistjoni ta' proporzjonalita` wara li osservat li llum huwa assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, u wkoll fid-decizjonijiet tal-Qorti Ewropea, li s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta hu leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien li huma garantiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan ghaliex sabu li specjalment wara t-trapass taz-zmien, diversi disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu holqu sproporzjon konsiderevoli bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u l-htiegijiet tas-socjeta` in generali li ddikjaraw li dawk id-disposizzjonijiet kienu lezivi tad-drittijiet tal-privat. Din l-osservazzjoni giet sostanzjata permezz ta' riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**[39], **Cassar et v. Onor. Prim Ministru et**[40], **Dr. Cedric Mifsud noe v. Avukat General et**[41] .

[38] Ibid. Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deciz 30 ta' Lulju, 2015.
[39] App. 470456/06, deciza
[40] Q. Kost. 14/2010, deciza 22 ta' Frar, 2013.
[41] Ibid.

29. Fl-osservazzjonijiet li jsegwu fis-sentenza tal-ewwel Qorti, gew ikkonsidrati s-segwenti fatturi:

[1] l-isfond ekonomiku socjali nbidel mis-sena 1979 'il hawn tant li l-Istat Malti dahhal diversi tibdiliet fil-Ligi nkluz li gew liberalizzati l-kirjiet fis-sena 1995 u hawn saret riferenza f'dan is-sens ghas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Saliba et v. Malta**[42]**, Cassar v. Malta**[43] u **Anthony Aquilina v. Malta**[44];

[2] permezz tal-ligi tal-1995, il-legislatur holoq distinzjoni bejn dawk is-sidien li issa kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom u dawk li baqghu milquta bir-restrizzjonijiet tal-ligi tal-1979, dan minghajr l-applikazzjoni ta' *means test* fir-rigward tal-inkwilin;

[3] b'riferenza ghas-sentenza **Dr. Cedric Mifsud noe v. Avukat Generali et**[45] fejn intqal li kien is-suq li kien jirregola l-kera dovuta u mhux l-indici ta' inflazzjoni li ma jiehux fatturi bhall-lokalita`, daqs tal-fond u l-kondizzjoni tieghu in konsiderazzjoni;

---

[42] App. 20287/10, deciza 22 ta' Novembru, 2011.
[43] Ibid.
[44] App. 3851/12, deciza 11 ta' Dicembru, 2014.
[45] Ibid.

[4] stante li l-fond in kwistjoni ma kienx wiehed dekontrollat, is-sidien ma kellhom l-ebda xelta ghajr li jissalvagwardjaw ruhhom kontra r-rekwizizzjoni tal-fond permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja;

[5] ma kien hemm l-ebda prova dwar l-introjtu tal-inkwilin hlief ghall-fatt li hu kellu l-professjoni ta' spizjar; u

[6] sahansitra kien hemm zewg familji li bbenefikaw mir-rata ta' kera baxxa a skapitu tas-sid, u dan minghajr ma kellhom jghaddu minn *means test.*

30. L-ewwel Qorti taghlaq billi tghid li l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali jispetta lill-Istat u s-sidien m'ghandhomx jerfghu l-piz ta' dan wahedhom. Din il-Qorti ghalhekk ma tistax tikkondividi l-argument tal-intimat l-Avukat Generali li l-ewwel Qorti naqqset milli tikkonsidra fatturi ohra rilevanti ghall-principju ta' proporzjonalita`. Ghall-kuntrarju l-ewwel Qorti kkonsidrat diversi fatturi tassew importanti li wasluha ghall-konkluzjoni gusta li m'hemmx bilanc gust bejn il-piz li qeghda ggorr ir-rikorrenti appellata u l-interess generali ghall-provvista ta' akkomodazzjoni socjali.

31. L-intimat l-Avukat Generali ressaq ukoll is-sottomissjoni li min-naha taghha r-rikorrenti appellata ma gabet l-ebda prova li hi setghet

issib persuni disposti li jikru l-fond in kwistjoni bil-valur indikat fis-sottomissjonijiet taghha. Il-Qorti diga' kellha l-opportunita` tesprimi ruhha fuq aggravju simili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[46] fejn irriteniet li:

> *"…il-qorti, … tosserva illi din ma hijiex kawza civili ghal danni minhabba opportunita' mitlufa bi htija tal-konvenuti izda kawza ghal rimedji minhabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' hwejjighom; ghalhekk il-prova li riedu l-Avukat Generali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament mehtiega ghalkemm tista' tkun fattur utli fost ohrajn bhal kriterju ghal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhiedali jghidu li kienu lesti jikru l-fond minghandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma ghandhomx id-disponibilita' tal-fond u ghalhekk ma jistghux realistikament jistiednu offerti ghall-kiri tieghu u jkollhom bilfors joqoghdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inhawi, prova li tista' ssir anki bil-hatra ta' perit tekniku."*[47].

32. Il-Qorti ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha titbieghed minn dan ir-ragunament.

33. Qed jigi rilevat ukoll minn Ellul li jekk ic-cittadini ma jghinux lill-Istat fil-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, dan ikun kostrett li jfittex li jipprovdi ghal dan permezz ta' zieda fit-taxxi u ta' tnaqqis tal-beneficcji socjali u tal-pensjonijiet. Din il-Qorti tissenjala li dan l-argument m'huwiex validu ghaliex ma jirrizultax li r-rikorrenti appellati qed igawdu minn xi tnaqqis mit-taxxa jew minn xi beneficcju socjali partikolari bhala kumpens ghall-piz kbir li qed igorru. Ukoll, kif l-ewwel Qorti fis-sentenza

[46] App. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016.
[47] Ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

taghha osservat li l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali jispetta lill-Istat[48].

34. Ghaldaqstant dan l-aggravju m'huwiex gustifikat u qed jigi michud.

Ir-Raba' Aggravju tal-Avukat Generali [Il-Kumpens]

35. L-intimat Ellul filwaqt li qed jitlob li l-Qorti tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn gie dikjarat li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mhux applikabbli ghall-Qrati Maltin, qed jappella wkoll dwar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn gie kkundannat ihallas kumpens lir-rikorrenti appellata fis-somma ta' €30,000, rappresentanti danni pekunjarji u €1,000, rappresentanti danni non pekunjarji, liema kumpens jghid li hu wiehed eccessiv. Hu ghal darb'ohra jserrah l-argument tieghu fuq il-fatt li l-Istat ikun qed jimxi fl-interess generali meta jzomm idu fuq l-uzu tal-proprjeta` bil-ghan specifiku li jkun hemm disponibbli proprjetajiet fejn jistghu joqghodu n-nies. Jghid ukoll li l-ewwel Qorti m'ghamlitx evalwazzjoni tal-interferenza li saret fi sfond legali u b'ghan socjali.

[48] Ara wkoll App. Kost. 15/2014, **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi,** deciz 30 ta' Settembru, 2016.

36. Huwa pacifiku illi meta tinsab lezjoni ta’ dritt protett mill-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni, il-mira primarja tar-rimedju tkun, generalment, il-waqfien tal-lezjoni, u l-konsiderazzjoni ta’ kumpens tkun ta’ importanza sekondarja, tant illi l-kumpens m’huwiex moghti f’kull kaz fejn tigi riskontrata lezjoni. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti accettat li dikjarazzjoni ta’ ksur ma kinetx bizzejjed ghar-rikorrenti appellati ghaliex kif kien jirrizulta mir-rapport tal-perit nominat minn dik il-Qorti, huma kienu diga’ sofrew telf pekunjarju tassew, liema telf kien ser jieqaf biss bhala konsegwenza tal-applikazzjoni tal-ligi in kwistjoni meta l-fond jintradd lura lilhom.

37. Ir-ragunament tal-ewwel Qorti wassal ghal konkluzjoni gusta ghall-kaz odjern u l-Qorti ma tistax ma taqbilx li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrenti appellata. Il-Qorti tqies li ghalkemm l-Istat kellu u ghad ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, ma jistax jitfa’ l-obbligu tieghu fl-intier tieghu fir-rigward tal-akkomodazzjoni necessarja ta’ cittadin fuq cittadin iehor.

38. Ukoll gie affermat fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea li:

> *“Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of ‘fair balance’ that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s rights. The concern*

> *to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden"* [49]

39. Kif diga' kellha l-opportunita` li tispjega din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, f'dak il-kaz (u mehud ukoll in konsiderazzjoni fatturi ohra), l-individwu jkun qed igorr piz disproporzjonat u sahansitra eccessiv – tenut ukoll kont il-fatt li ma jezistu l-ebda mizuri li tista' ttaffi dan il-piz individwali bhal *means test* jew xi forma ta' ghajnuna mill-Istat - li ma jirriflettix il-principju li kull cittadin ghandu jgorr piz li jkun proporzjonat ma' dak li jiflah igorr. Dan mehud in konsiderazzjoni flimkien mal-fatt li s-sid m'ghandu l-ebda certezza dwar meta l-fond ser jerga' jinghata lilu liberu.

40. Hu wkoll pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni sew pekunjarji, sewwasew morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment ghat-telf li tkun soffriet.

[49] **Hutten Czapyuska v Poland**, para.166, deciza 19 Gunju, 2006.

41. Ghalhekk din il-Qorti tosserva li ormai hija gurisprudenza assodata li f'kaz ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali protetti mill-Konvenzjoni, il-vittma ghandha tinghata rimedju, possibilment billi ssir ir-*restitutio in integrum* u jekk dan ma jkunx possibbli, allura jinghata *just satisfaction.* Fir-rigward issir referenza in propositu ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> *"Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni. Hu biss ricentement li l-Qorti ta' Strasbourg bdiet tindika f'certi kazijiet forom specifici ta' riparazzjoni bhall-bdil fil-ligi.".*

42. Kif inghad fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** deciza fil-15 ta' Settembru 2009

> "*Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied* (ibid., § 249). ……..(para 80)."

43. Issa kif gie ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **IginoTrapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie

tieghu, u l-Qorti zzid tghid, fic-cirkostanzi tenut in konsiderazzjoni tal-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali. Is-sentenza tal-ewwel Qorti segwit dan l-insenjament u qieset ukoll din il-htiega. Meta waslet ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-likwidazzjoni ta' tali kumpens dejjem sar mill-Qrati taghna fis-somma bejn €5,000 u €15,000. Dan irrilevatu b'riferenza ghall-gurisprudenza. Imbaghad filwaqt li accettat li l-kumpens li kellu jigi likwidat kellu jkun anqas minn dak li seta' jinkiseb fis-suq hieles, iddikjarat it-thassib taghha ghall-fatt li l-isproporzjon bejn l-interess generali u d-dritt tas-sid kien dejjem qed jikber. Wara riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Cassar v. Malta**[50] fejn il-kumpens pekunjarju gie likwidat fl-ammont ta' €170,000 u dak mhux pekunjarju fl-ammont ta' €3,000**,** elenkat diversi fatturi, kollha ta' rilevanza qawwija, li wasluha sabiex tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' €30,000 u dak mhux pekunjarju fis-somma ta' €1,000.

44. Ghalkemm il-gurisprudenza Ewropea m'ghandhiex tigi njorata, il-Qorti filwaqt li taghmel referenza ghal dak li qalet l-ewwel Qorti li *"…l-Qrati taghna dejjem rritenew li l-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji"* , ma tarax ghaliex ghandha tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili kif citati mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u mill-intimat l-Avukat

[50] Ibid.

Generali. Ghalhekk qeghda taccetta l-ahhar aggravju tal-intimat l-Avukat Generali u tirriduci l-kumpens pekunjarju li ghandu jigi likwidat u mhallas lir-rikorrenti appellata fis-somma ta' €25,000.

L-Ewwel Aggravju u *l-Hames Aggravju tal-intimat Ellul: [Legittimazzjoni Passiva]*

45. L-intimat Ellul min-naha tieghu fl-ewwel aggravju tieghu qed jissottometti li hu mhux il-legittimu kuntradditur. Din is-sottomissjoni diga' tressqet bhala eccezzjonijiet quddiem l-ewwel Qorti li wara li ghamlet riferenza estensiva ghall-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, iddikjarat li l-partecipazzjoni tieghu kienet necessarja stante li l-mertu kif ukoll ir-rimedju mitlub kien jikkoncerna lilu direttament. Il-Qorti taqbel mal-hsieb tal-ewwel Qorti. Kif sewwa nnotat, ir-rikorrenti appellata kienet imxiet sew meta harrket l-intimat Ellul. Certament hu ghandu nteress fil-proceduri odjerni ghaliex ukoll jekk dawn iwasslu ghal semplici dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni minhabba ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti appellata, hu kien ser jintlaqat b'dik id-dikjarazzjoni u b'hekk ghandu kull interess li jippartecipa fil-proceduri odjerni[51].

[51] Ara App. Kost. 73/2011, **Bradshaw et v. l-Avukat Generali et,** deciza 6 ta' Frar, 2015.

46. L-intimat Ellul jghid li fejn hemm allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma jwegibx cittadin privat li m'ghandux wara kollox jiggarantixxi l-harsien shih ta' dawk id-drittijiet. Il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni u m'hemm l-ebda dubbju li l-ewwel Qorti wkoll gharrfet dan. Hi ma sabitx li l-intimat appellat kien responsabbli ghall-ksur allegat u lanqas ikkundannatu jhallas il-kumpens likwidat minnha. Ghal dan kellu jwiegeb l-intimat l-Avukat Generali. Sahansitra ghamlet referenza ghad-distinzjoni bejn ir-responsabbilita` ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u l-effetti ta' dak il-ksur fejn l-Istat kien jirrispondi ghal tal-ewwel u c-cittadin privat igawdi mill-effetti. L-ewwel Qorti tghid li meta jinstab ksur, hi kienet marbuta li tassigura li dak il-ksur ma jibqax isehh u f'dan il-kaz spjegat li l-inkwilin ma jistax ikompli jgawdi minn rapport guridiku li tipprovdi ghalih ligi li ma kellhiex tibqa' aktar topera bejnu u bejn is-sid. L-intimat Ellul jissottometti li bizzejjed jekk ghall-fini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jinghata kumpens lis-sid ghal-lezjoni li dan ikun garrab mill-effetti tal-Artikolu 12. Izda dan mhux legalment sostenibbli ghax kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, l-intimat ma setax jithalla jgawdi mill-jeddijiet ta' inkwilinat taht l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ghaliex b'hekk il-Qorti tkun qeghda thalli tiehu effett dik il-ligi li tinstab li hi nkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. Hawn il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza taghha fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifusd et v. L-Avukat Generali**[52] fejn qalet:

[52] App. Kost. 34/2010 deciz 31 ta' Jannar, 2014.

"…d-danni li tista' tillikwida l-qorti huma d-danni li ġarrbu l-atturi sallum; ma tistax tagħti danni għall-ġejjieni għax ma tafx dan l-istat ta'inkonsitenza mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali kemm sejjer idum. Dan qalitu wkoll il-Qorti Ewropea fil- każ fuq imsemmi ta' Amato Gauci: "Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to providereparation solely for damage suffered by those concernedto the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the Court to quantify the amount of rent due in the future."

"40. Għalhekk, jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qiegħdaeffettivament tippermetti li jkompi jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalita, bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li jkompli jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem.Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-qortitkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlasta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenza għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.".

47. Kif qalet l-ewwel Qorti, ir-rimedju ma jistax ikun ghajr dak mahsub fis-subartikolu 3(2) tal-kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta: *"…jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi,* 'safejn tkun inconsistenti, tkun bla effett'. *Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.".*

48. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taghraf li gustament l-intimat appellat ghandu legittimazzjoni passiva fir-rigward ghax jista', kif fil-fatt ser jigi f'dan il-kaz, jintlaqat mir-rimedju. Dan qed jinghad filwaqt li l-Qorti tafferma l-insenjament taghha li kemm il-Kostituzzjoni kif ukoll il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu ghal diskrezzjoni wiesgha ferm fejn jirrigwarda r-rimedju sabiex tigi mwettqa u zgurata l-osservanza tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, izda ladarba l-hrug ta' ordni ta' zgumbrament taqa' fil-kompetenza tal-ligi ordinarja fejn jigi ezaminat

jekk jezistux ir-rekwiziti ghal hrug ta' tali ordni, din il-Qorti m'ghandhiex tidhol fil-funzjonijiet tal-qrati ordinarji fl-applikazjoni tal-ligi ordinarja

49. Ghalhekk din il-Qorti ssib dan l-aggravju nfondat u stante li l-hames aggravju tal-intimat Ellul hu bbazat fuq dan l-ewwel aggravju, il-Qorti tiddikjara li dan l-ewwel aggravju wkoll hu nfondat u ma jistax jintlaqa'.

<u>It-tieni aggravju</u>: [m'humiex ezawriti r-rimedji ordinarji]

50. L-intimat Ellul qed jippretendi li r-rikorrenti appellata qabel ma fittxet rimedju kostituzzjonali kellha tirrikorri ghal rimedju civili ordinarju taht il-ligijiet tal-kera. L-ewwel Qorti gharfet li hawn ghalhekk l-intimat Ellul kellu juri li r-rimedju l-iehor kien wiehed accessibili, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew heddid ta' ksur allegat izda naqas milli jaghmel dan. Oltre dan, fil-kaz odjern il-proceduri jirrigwardaw l-validita` ta' artikolu tal-ligi fil-kuntest tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghalhekk l-ewwel Qorti ddikjarat li ai termini tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319 hi kienet fdata bil-gurisdizzjoni originali biex tiddeciedi jekk kienx hemm ksur.

51. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' dawn il-konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan l-aggravju. L-intimat Ellul qed jippretendi li s-sistema ordinarja tipprovdi rimedju tajjeb u effettiv izda s-sottomissjonijiet tieghu ma jistghux ixejnu l-hsieb tal-Qorti li s-sistema ordinarja tonqos sew lis-sid u tpoggi lill-inkwilin f'posizzjoni ta' vantagg sproporzjonat fuqu. Filwaqt li hi dik is-sistema li sfurzat lis-sid f'relazzjoni guridika ta' inkwilinat, hi wkoll dik is-sistema li holqot il-kondizzjonijiet ta' dak l-inkwilinat inkluz il-kontroll fuq l-awment fil-kera li ghandu jippercepixxi s-sid u z-zmien indefinit li fih ghandha tissussisti r-relazzjoni. Ukoll jekk is-sid jirrikorri ghall-Bord tal-Kera sabiex jinforza d-drittijiet tieghu, hawn isib li l-Bord jista' biss jordna awment fil-kera jew ir-rilaxx tal-fond f'parametri ristretti sew mill-istess ligi ordinarja. Dan kollu jista' biss ifisser li m'hemm xejn fil-ligi ordinarja li jipprovdi ghal rimedju effettiv, xieraq u adegwat kif tezigi l-gurisprudenza lokali Ewropea.

52. F'kwalunkwe kaz, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti appellata qeghda tfittex dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-dritt fundamentali ghal-proprjeta`. Ghalhekk kwalunkwe prova necessarja ghall-fini ta' xi ligi tal-kera hi rrilevanti u hi proprju l-Prim'Awla tal-Qorti Civili li ghandha gurisdizzjoni originali sabiex tiddeciedi l-ilment taghha, u dan skont is-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

53. Dwar is-sottomissjoni tal-intimat Ellul li d-dritt ghall-proprjeta` u ghat-tgawdija taghha mhux assolut, il-Qorti diga' esprimiet ruhha aktar 'il fuq f'din is-sentenza dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` rizultat tal-kontroll effettwat mill-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta` permezz tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

54. Ghal dawn ir-ragunijiet dan l-aggravju tal-intimat Ellul m'huwiex gustifikat u qed jigi michud.

<u>It-tielet aggravju</u> [il-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena]

55. L-ewwel Qorti minghajr l-ebda ezitazzjoni skartat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghaliex it-talba mressqa mir-rikorrenti appellata kienet tirrigwarda l-ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb. L-intimat Ellul jerga' ghal darb'ohra jirrileva quddiem din il-Qorti li l-proceduri odjerni ghandhom element qawwi civili izda l-argument tieghu ma jista' qatt jirnexxi. Ma jista' jkun hemm l-ebda preskrizzjoni ghall-azzjoni ghas-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali li wara kollox ilu jissussisti b'mod kontinwu <u>sallum</u> permezz tal-Att tal-1979. Galadarba jinstab li hemm vjolazzjoni, l-intimat Ellul ma jistax fil-proceduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u mhux ta' natura civili, jeccepixxi l-preskrizzjoni.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tal-intimat l-Avukat Generali billi tirriforma s-sentenza appellata billi tirriduci l-ammont tal-kumpens pekunjarju dovut minnu lir-rikorrenti minn tletin elf euro [€30,000] ghal hamsa u ghoxrin elf euro [€25,000], filwaqt li tichad l-appell ghal bqija; tiddisponi mill-appell tal-intimat Ellul billi tichdu.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu sopportati mill-intimat Avukat Generali, filwaqt li dawk relattivi ghall-appell tal-istess intimat l-Avukat Generali ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-intimat l-Avukat Generali u r-rimanenti kwart [1/4] ikun a kariku tar-rikorrenti appellata; l-ispejjez relattivi ghall-appell tal-intimat Ellul ghandhom ikunu a kariku tal-istess intimat.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm