MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2019

Rikors Numru 54/2018 LM

Mary Gauci (K.I. 1019747M)

vs.

Joan Azzopardi (K.I. 368546M) u għal kull interess li jista' jkollhom Kevin Azzopardi (K.I. 220578M) u Nori Marie Azzopardi (K.I. 387990M); u l-Avukat Ġenerali

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fil-15 ta' Mejju, 2018 mir-rikorrenti **Mary Gauci** (K.I. 1019747M) (minn issa 'il quddiem "ir-rikorrenti") fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti Mary Gauci (K.I. 1019747M) hija bint Espedito u Carmela Borg, li mietu fid-29 ta' Jannar tas-sena 1992 u fil-21 ta' Frar tas-sena 1998 rispettivament, u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikati tal-mewt (Dok. MG1 u MG2);*

2. *Illi Mary Gauci hija l-unika wild u eredi universali tal-beni kollha tal-konjugi Borg u dan kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji (Dok. MG3 u MG4) u mit-testment fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut ippubblikat nhar is-16 ta' Jannar tas-sena 1975 hawnhekk esebiti u mmarkat bħala (Dok. MG5), hekk kif iddikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis tar-rikorrenti Mary Gauci fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar tat-30 ta' Lulju tas-sena 1999 (ins. 12191/1999), esebit u mmarkat Dok. MG6;*

3. *Illi Carmela Borg kellha ġia nofs sehem indiviż tal-fond numri 4/6 (gia 34 u 35) fi Sqaq numru 1, fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, li wirtet mingħand il-ġenituri tagħha (Angelo Sciberras u Maria Sciberras xebba Buttigieg);*

4. *Illi Carmela Borg, u ċioe omm Mary Gauci, wirtet in-nofs sehem indiviż l-ieħor mingħand ħuha, ġuvni, Michele Sciberras, li miet bla testment nhar it-8 ta' Novembru 1971 u dan kif muri permezz taċ-ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji hawn annessi u mmarkati (Dok. MG7 (a) sa (ċ) inklużi);*

5. *Illi d-dante causa tar-rikorrenti Mary Gauci, ċioe Espedito Borg u Carmela Borg, kienu daħlu f'kuntratt mal-ġenituri tal-intimata, illum ukoll it-tnejn mejtin, liema kuntratt kien ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt nhar it-23 ta' Ġunju 1964, (Dok. MG8) fejn ġie konċess il-fond fuq imsemmi numru 4/6, Sqaq nru. 1 fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, inkluż l-arja tiegħu, b'titolu ta' ċens temporanju ta' sbatax-il sena, liema perijodu enfitewtiku beda mid-data tal-10 ta' Ġunju 1964, bi skadenza nhar id-9 ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981), u dan kif stipulat skont klawsola numru wieħed (1) tal-istess kuntratt;*

6. *Illi ċ-ċens dovut skont il-klawsola numru tnejn (2) tal-kuntratt huwa ta' LM25 (ħamsa u għoxrin Lira Maltin) (illum €58.22) fis-sena li jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem;*

7. *Illi wara li sar il-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 1964, il-leġislatur ta' dak iż-żmien introduċa permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, liġijiet li inter alia llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, fejn min huwa ċittadin Malti u kien jokkupa l-fond bħala residenza abitwali (bħall-każ de quo), ingħata l-fakoltà bil-liġi li jibqa' jokkupa l-fond wara ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, b'titolu differenti ta' kera, wara l-għeluq taċ-ċens temporanju, skont l-Artikolu 12(2) et seq. tal-Kap. 158;*

8. *Illi l-kirja lokatizja preżenti hija ta' €100 u/jew somma verjuri, kull sitt xhur, u dan kif impost bil-mod ta' kif tirregola l-liġi ai termini tal-imsemmi Att XXIII tal-1979, u wkoll ai termini issa tal-Att X tas-sena 2009;*

9. *Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika mid-dante causa tar-rikorrenti Mary Gauci, (li llum wirtet id-drittijiet marbuta mal-fond), dawn qatt ma kienu jafu,*

jew setgħu jkunu jafu bl-implikazzjonijiet tal-liġi kif impost mil-leġislatur skont l-Att XXIII tas-sena 1979;

10. *Illi l-liġi tal-Att XXIII tas-sena 1979, daħlet mhux biss b'mod prospettiv iżda wkoll b'infurzar retroattiv, fejn bħal fil-każ de quo, ir-rikorrenti ġew effettwati u ppreġudikati bil-bidla fil-liġi, billi mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika nhar id-9 ta' Ġunju 1981, l-enfitewta baqgħu jirrisjedu fil-post mertu tal-kawża, u dan kif jirriżulta mill-kopji tar-Reġistru Elettorali ta' Ottubru tas-sena 1980 (Dok. MG9), Mejju u Settembru tas-sena 1981, li kopji tal-estratt qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati Dok. MG10 (a) sa (d);*

11. *Illi l-intimati għadhom jirrisjedu fil-fond sallum hekk kif jixhdu l-kopji tar-Reġistru Elettorali tas-sena 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, 2013, 2016 u 2017 (hawnhekk annessi u mmarkati Dok. MG11 (a) sa (i));*

12. *Illi r-rikorrenti, b'din il-kawża tilmenta li qiegħda tiġi mċaħħda mill-fond proprjetà tagħha u mir-reali godiment ta' ġidha, fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti hija mċaħħda mir-reali tgawdija tal-proprjetà tagħha meta jitqies illi l-kirja li titħallas hija dik ta' €100 kull sitt xhur biss u/jew somma verjuri, liema kirja hija għal żmien indefinit u ċertament ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tal-lum sabiex jinkera post simili;*

13. *Illi hekk kif jidher mill-istima tal-Perit Victoria Farrugia Galea datat 23 ta' Ottubru 2017, hawn anness u mmarkat (Dok. MG12), il-kera attwali ta' €200 fis-sena ma tirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjetà b'tali mod illi r-rikorrenti hija ppreġudikata milli tagħmel użu jew qligħ ġust kummerċjali mill-proprjetà tagħha billi l-kirja llum ta' €200 u/jew somma verjuri, fis-sena hija imposta mill-provvedimenti tal-Kap. 158;*

14. *Illi sitwazzjoni analoga għall-każ odjern diġà ġiet trattata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ* ***Amato Gauci vs Malta*** *(Appl. Nru. 47045/06) deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti filwaqt li kkonkludiet li jeżisti ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi qalet li jeħtieġ li jkun hemm element ta' proporzjonalità – "The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden".*

15. *Illi fil-kawża fuq ċitata* ***Amato Gauci vs Malta*** *il-Qorti tenniet li għalkemm il-Gvern igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fil-kontroll tal-kera ... "nevertheless this may not lead to results which are <u>manifestly unreasonable</u>, such as amounts of rent allowing only a minimum profit."*

16. *Illi meqjus il-kera baxxa u l-inċertezza legali jekk qattx ir-rikorrenti ser tkun fil-pożizzjoni li tirkupra t-tgawdija tal-proprjetà tagħha fi żmien raġonevoli, meqjus ukoll il-fatt illi l-possibilità li l-intimata titlaq mill-fond minn jeddha hija remota, u meqjus in-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid tkun tista' tieħu lura l-pussess u t-tgawdija ta' ħwejjiġha, ir-rikorrenti kellha tiftaħ din il-kawża, billi ma għandha ebda rimedju ulterjuri li setgħet tagħmel, speċjalment fid-dawl tal-fatt illi anke żewġ qraba tal-intimati huma reġistrati fuq tali fond, hekk kif muri mir-reġistri elettorali esebiti.*

17. *Illi l-Qorti għandha tapprezza illi filwaqt illi l-intimata Joan Azzopardi hija bint l-enfitewta oriġinali ta' konċessjoni enfitewtika illi skadiet sitta u tletin sena ilu fis-sena 1981, u illi l-familjari tagħha Kevin Azzopardi (K.I. 220578M) u Nori Marie Azzopardi (K.I. 387990M) għadhom reġistrati bħala residenti fl-istess imsemmi post, ir-rikorrenti Mary Gauci li llum iġġib sebgħin sena qatt ma tista' tkun taf meta ser tieħu lura l-pussess u t-tgawdija tal-fond proprjetà tagħha;*

18. *Illi ma jeżistu l-ebda salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, anki fid-dawl tal-emendi l-ġodda skont l-Att X tas-sena 2009, u għalhekk ma jeżisti l-ebda rimedju effettiv illi bih ir-rikorrenti tista' tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha, u kwindi kien għalhekk li r-rikorrenti kellha tintavola din il-kawża quddiem din il-Qorti Kostituzzjonali;*

19. *Illi fil-kawża* ***Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et*** *deċiża fid-29 ta' April 2016 u fil-kawża* ***Maria Stella Azzopardi Vella vs AĠ et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Settembru 2016, iddikjaraw illi l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali liema Konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet ta' Malta taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

20. *Illi r-rikorrenti intavolat ittra uffiċjali bin-numru 259/2017 datata nhar is-26 ta' Jannar 2017 fejn talbet lill-intimati Azzopardi sabiex jivvakaw il-fond mertu tal-kawża, u dan kif jirriżulta mill-anness Dok. MG****,*** *liema ittra uffiċjali baqgħet ma ġietx imwieġba mill-intimata Giovanna (Joan) Azzopardi;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni, li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. *Tiddikjara illi l-artikoli 12 (2) u 12 (3) tal-Kapitolu 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha bin-numru 4/6 (ġia 34/36), Sqaq nru. 1, fi Triq Ħal Sajjied, Birkirkara, inkluż bl-*

arja tiegħu u s-sottoswol, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. *Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti sofriet in-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha għal dawn is-snin kollha, (senjatament circa sitta u tletin (36) sena), u imgħax mid-data tal-likwidazzjoni sal-pagament effettiv;*

3. *Tordna lill-intimati Azzopardi sabiex entro terminu qasir u perentorju li tistabbilixxi l-Qorti jivvakaw mill-fond bin-numru 4/6, Sqaq nru. 1, fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, inkluż bl-arja tiegħu u s-sottoswol, u dan prevja u jekk neċessarju taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi, jekk dan ikun neċessarju;*

4. *Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi, sabiex ir-rikorrenti tieħu lura l-pussess u t-tgawdija tal-fond proprjetà tagħha bin-numri 4 u 6 fi Sqaq nru. 1 fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. B'riserva għal kull dritt ta' danni għall-kirjiet mitlufa skont il-liġi.

Rat ir-Risposta tal-intimati kollha **Joan Azzopardi** (ID 368546M), **Kevin Azzopardi** (ID 220578M), u **Nori Marie Azzopardi** (ID 387990M) (minn issa 'l quddiem "l-intimati Azzopardi"), li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2018, li biha eċċepew:

1. *Illi l-intimata Joan Azzopardi għandha titolu validu fil-liġi ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-liġi li sa llum għadha fis-seħħ;*
2. *Illi anke jekk għall-grazzja tal-argument ir-rikorrenti tingħata raġun fis-sens li d-dispożizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha għall-proprjetà privata tagħha, dan ma jfissirx li l-intimati jinsabu bla titolu għaliex l-intimati xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;*
3. *Illi fil-mument tal-konverżjoni 'ope legis' tat-titolu tal-intimata Joan Azzopardi, l-istess Mary Gauci qua sid irrikonoxxiet lill-intimata J. Azzopardi bħala Inkwilina tant li taċċetta l-kera mingħandha u baqgħet twettaq dan sa riċenti. Għalhekk*

ma tistax issa f'daqqa u għaliex hekk konvenjenti għaliha, tgħid li l-kondizzjonijiet ta' din il-kirja mhumiex ġusti meta hija żgur li ta' lanqas akkwexxiet għaliha;

4. *Illi ċertament li l-Istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin (f'dan il-każ mara anzjana) li ċertament m'għandhiex fejn tmur u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti u l-interessi patrimonjali tas-sid;*
5. *Illi, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-Artikolu 1531 Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk isegwi li l-kera mhix daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur tal-fond in kwistjoni u meta wieħed iqis li hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħal ma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq;*
6. *Illi magħdud ma' dan meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa;*
7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-Rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*
8. *Illi jidher ċar li r-rikorrenti ħadet dan il-pass f'daqqa waħda għaliex ġie ppubblikat abbozz ta' liġi bin-numru 42 tas-sena 2018 li qed jiġi diskuss issa fil-Kamra tad-Deputati fejn ser joħloq bilanċ ġdid bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u dan aktar u aktar a favur l-interessi patrimonjali tas-sid. Għalhekk dan joħroġ ċar l-animu tar-rikorrenti li l-uniku objettiv tagħha hu li tkeċċi mara anzjana minn fond u tħalliha bla saqaf fuq rasha fl-aktar mument vulnerabbli ta' ħajjitha;*
9. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet ta' Mary Gauci għandhom jiġu miċħuda a spejjeż esklussivament tagħha.

Daqstant l-intimati għandhom l-unur li jwieġbu lil din l-Onorabbli Qorti u jħallu għall-ġudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat Ġenerali") li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Ġunju, 2018, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-esponent jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala s-sid tal-fond u jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll;*

2.1 *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-proprjetà, u l-istess għandha tispjega r-raġunijiet li għalihom qed issostni li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

2.2 *Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala s-sid huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2.3 *Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mill-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà jkun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali ("pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,");*[1]

2.4 *Illi fir-raba' lok, il-provvediment tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi teħid forzuż tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea;*

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjetà, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid in kwantu din hija proprjetarja tal-fond de quo;

Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and Others vs Malta***[2] *li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission, and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the

[1] *Mellacher and Others vs Austria,* 1989.
[2] Deċiża (12.01.1991).

margin of appreciation is available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

2.5 *Illi fil-ħames lok, huwa fatt magħruf li l-għan wara d-dispożizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli;*

2.6 *Illi fis-sitt lok, il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li għaliha qed tiġi soġġetta r-rikorrenti hija waħda temporanea, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjetà twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa wkoll fatt illi r-rikorrenti qiegħda tiġi kkompensata għall-kontroll ta' użu tramite awment regolari tal-kera permezz tal-Att X tas-sena 2009;*

3. Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti ppreżentat kopji taċ-ċertifikati tal-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti, Espedito Borg[3] u ta' Carmela Borg[4]; kopja tar-riċerki testamentarji tal-istess konjuġi Borg[5]; kopja tat-testment *unica charta* li sar minn Espedito u Carmela Borg fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis-16 ta' Jannar, 1975[6], li permezz tiegħu nnominaw u istitwew bħala l-unika eredi tagħhom lil binthom Maria Gauci; kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Lulju, 1999 li saret mir-rikorrenti Mary Gauci wara l-mewt ta' ommha Carmela Borg[7], fejn fost beni oħrajn ġie ddikjarat il-fond urban numru 34/35 fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, bħala fond mikri lil terzi versu l-kera ta' erbgħin Lira Maltin (LM40) fis-sena. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Michele Sciberras, ħu Carmela Borg[8], flimkien mar-riċerki testamentarji tiegħu[9], u att tat-23 ta' Ġunju, 1964 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, li permezz tiegħu Carmela Borg u Michele Sciberras kienu kkonċedew favur Carmelo Debono, missier l-intimata Joan Azzopardi, il-fond numru 34/35, Alley 1, Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja.[10] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll diversi kopji ta' estratti mir-Reġistru Elettorali, li jibdew mill-1980 'il quddiem, sabiex tindika li l-intimati Mario u Joan Azzopardi ilhom irreġistrati bħala li jirrisjedu fl-imsemmi fond sa minn dak iż-żmien.[11] Wara s-sena 1995, bdew jidhru rreġistrati bħala votanti fil-post Rodney Azzopardi, Kevin Azzopardi u Nori Marie Azzopardi. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll

[3] *A fol.* 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 11 tal-proċess.
[5] *A fol.* 12 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 15 tal-proċess.
[7] *A fol.* 17 tal-proċess.
[8] *A fol.* 20 tal-proċess.
[9] *A fol.* 21 u 22 tal-proċess.
[10] *A fol.* 23 tal-proċess.
[11] *A fol.* 30 *et seq.* tal-proċess.

valutazzjoni mħejjija mill-Perit Victoria Farrugia Galea bil-valur lokatizju u l-valur ta' din il-proprjetà mis-sena 1997 'il quddiem.[12]

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta lill-intimata Joan Azzopardi fis-26 ta' Jannar, 2017[13], fejn sar riferiment għall-kuntratt ta' ċens temporanju tat-23 ta' Ġunju, 1964, fejn ġie konċess lill-missier l-intimata l-fond inkwistjoni, u talbuha tiżgombra minnu in vista tal-fatt li l-Att XXXII tas-sena 1979 daħal fis-seħħ wara li kienet ingħatat din il-konċessjoni enfitewtika.

Fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2018, il-Qorti ħatret lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex wara li jaċċedi fuq il-fond mertu tal-kawża, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1981 sal-lum, u jirrelata dwar kif il-valur lokatizju tal-imsemmi fond żdied tul is-snin.

Ir-rikorrenti fl-*affidavit* tagħha qalet[14] li hija l-unika bint tal-koppja Espedito u Carmela Borg, u li l-proprjetà li llum iġġib in-numru 4/6 (gia 34/35), Sqaq 1, Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, iddevolviet fuqha b'titolu ta' wirt, wara li din l-istess dar kienet intirtet minn ommha u miz-ziju tagħha Michele Sciberras li miet ġuvni u improle. Ir-rikorrenti żiedet tispjega li l-fond inkwistjoni fl-1964 kien ingħata b'titolu ta' ċens temporanju lil Carmelo Debono, li jiġi missier l-intimata Joan Azzopardi. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li għadda ħafna żmien u ilha minn dawk iż-żminijiet ma tidħol fid-dar, hi tiftakar li d-dar inkwistjoni hi dar imdaqqsa, b'żewġ entraturi. Ir-rikorrenti qalet li f'xi żmien Joan Azzopardi daħlet tgħix f'din id-dar flimkien ma' missierha, u wara baqgħet tgħix fl-istess fond flimkien ma' uliedha. Ir-rikorrenti qalet li fil-preżent hi tirċievi kera fl-ammont ta' €200 fis-sena mingħand l-intimata. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li

[12] *A fol.* 45 tal-proċess. Kopja ġuramentata ta' dan ir-rapport tinsab *a fol.* 54 tal-proċess.
[13] *A fol.* 49 tal-proċess.
[14] *A fol.* 97 tal-proċess.

meta ommha kienet ikkonċediet il-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil missier l-intimata Joan Azzopardi, kienet għamlet dan bil-ħsieb li xi darba r-rikorrenti tieħu l-pussess ta' dan il-fond f'idejha. Fil-fatt, spjegat ir-rikorrenti, il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni ġiet fi tmiemha meta hi kellha 34 sena, u dak kien iż-żmien li fih hi kienet ser tibda l-familja tagħha. Ir-rikorrenti qalet illi dawn il-pjanijiet sfaxxaw meta l-liġi nbidlet b'mod retroattiv, u daħal fis-seħħ l-Att XXIII fl-1979 bil-konsegwenza li l-fond inkwistjoni fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika baqa' għand l-intimata b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti qalet li llum hi għandha wieħed u sebgħin (71) sena u ilha mċaħħda mill-użu ta' dan il-fond għal dawn is-snin kollha. Żiedet tgħid li bl-introduzzjoni tal-Att XXVIII tas-sena 2018, is-sitwazzjoni tagħha baqgħet ma tranġatx, anki minħabba li hi ilha snin tittama li l-liġijiet jinbidlu b'mod li hi tkun tista' tgawdi dan il-fond, imma d-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi ma kinetx taħseb għal dan. Ir-rikorrenti qalet li din is-sitwazzjoni tammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u t-tul ta' żmien li matulu hi kellha tagħmel tajjeb bi proprjetà tagħha għall-ħtiġijiet soċjali tal-intimata huwa żmien twil wisq.

Il-Perit Tekniku Godwin Abela ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fit-13 ta' Awwissu, 2018, wara li fl-24 ta' Lulju, 2018 kien għamel aċċess fuq il-fond inkwistjoni.[15] Il-Perit Abela ddeskriva l-fond inkwistjomi fhiex jikkonsisti, u kkonstata li hu fi stat strutturalment tajjeb. Qal ukoll li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà llum huwa ta' €320,000, u stabbilixxa kemm hu l-valur lokatizju ta' dan il-fond fid-diversi snin li ilu mikri b'kirja kkontrollata mill-1981 sal-lum.

[15] *A fol.* 82 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2018 xehdet **Dorothy Gauci**, mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika[16], li qalet li hi l-Kap tat-taqsima tal-*Unit Population, Migration and Crime Statistics,* u bħala paragun qalet li fis-sena 1985 kien hemm 24,065 fond mhux okkupat hawn Malta, filwaqt li fl-2005 kien hemm 53,136 postijiet mhux okkupati u fl-2011 kien hemm 71,080.[17]

L-intimata **Joan Azzopardi** fl-*affidavit* tagħha qalet[18] li hi mara armla u llum għandha l-età ta' 72 sena. Qalet ukoll li hi għexet fid-dar mertu ta' dawn il-proċeduri ħajjitha kollha, flimkien ma' żewġha u uliedha. Żiedet tgħid li hi m'għandhiex il-mezzi finanzjarji biex tmur tixtri jew tikri post bil-prezzijiet tas-suq, filwaqt li r-rikorrenti għandha diversi proprjetajiet oħra li tista' tgħix fihom. Qalet li hi dejjem imxiet mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, kemm meta l-fond kien fil-pussess tagħha b'titolu ta' ċens temporanju kif ukoll meta kien għandha b'titolu ta' kera. Joan Azzopardi qalet ukoll li hi dejjem ħallset il-kera dovuta u żammet il-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-intimata qalet li l-liġi nbidlet f'Awwissu tal-2018 u r-rikorrenti għandha rimedji oħra quddiem il-Bord tal-Kera f'każ li tħoss li l-kera li qiegħda tirċievi mingħand l-intimata Joan Azzopardi mhix waħda ġusta. L-intimata Joan Azzopardi kkonkludiet billi qalet li l-unika intenzjoni tar-rikorrenti hija li titfagħha 'l barra, u li fl-età tagħha m'għandha imkien aktar fejn tmur toqgħod.

Konsiderazzjonijiet legali

Permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti tilmenta li hi qiegħda ssofri minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà li

[16] *A fol.* 91 tal-proċess.
[17] L-istatistika rilevanti hija esebita *a fol.* 95 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 108 tal-proċess.

ddevolviet fuqha b'titolu ta' suċċessjoni mill-poter ta' ommha, u dan minħabba t-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, li bis-saħħa tagħhom ċenswalist li kien ingħata titolu ta' enfitewsi temporanja fuq dar residenzjali, kellu d-dritt jikkonverti t-titolu enfitewtiku f'wieħed lokatizju, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti li tingħata dawk ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa, liema rimedji jinkludu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll il-ħlas ta' kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni, in vista tal-fatt li r-rikorrenti tgħid li hi ilha sitta u tletin (36) sena mċaħħda mit-tgawdija tal-imsemmija proprjetà tagħha.

Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu li l-intimata Joan Azzopardi għandha titolu validu ta' kera fuq il-fond inkwistjoni, u t-titolu tagħha jemerġi minn liġi li għadha fis-seħħ, għalkemm fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża kien hemm tibdil għal din il-liġi, u għalhekk ma tistax tiġi żgumbrata minn dan il-fond. L-intimati eċċepew ukoll li l-kera mħallsa mill-intimata Joan Azzopardi dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti b'mod li jista' jitqies li din akkwexxiet għaliha. Intqal ukoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla ta' dawk il-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u l-interessi patrimonjali tas-sid, u kien għalhekk li ġew imfassla l-liġijiet li r-rikorrenti qiegħda tilmenta li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha, proprju sabiex jindirizzaw dawn il-ħtiġijiet soċjali. L-intimati qalu ukoll li l-kera togħla kull tliet snin, b'tali mod li l-ammont ta' kera mħallas mill-intimata Joan Azzopardi mhux daqstant sproporzjonat meta

mqabbel mal-valur tal-fond, u l-protezzjoni li tgawdi hi fil-kirja mhix waħda perpetwa. L-intimati eċċepew li l-intimata Joan Azzopardi ser issofri preġudizzju għax mara fl-età tagħha ser titkeċċa minn darha fl-aktar mument vulnerabbli ta' ħajjitha.

Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u t-talbiet tagħha huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Eċepixxa wkoll li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur pretiż mis-sid ma jistax jitkejjel mal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà mill-intimata jew mill-Istat, iżda kien hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-għan aħħari jkun wieħed soċjali, dak li kulħadd ikollu fejn joqgħod. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li l-miżura ta' kontroll tal-użu tal-proprjetà hi waħda temporanja, li taħseb għal awment fil-kera b'mod regolari, u li għalhekk il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Jirriżulta li Mary Gauci hija bint unika, u l-unika eredi universali ta' Espedito u Carmela Borg, illum mejtin it-tnejn. Omm ir-rikorrenti, Carmela Borg, kienet sid ta' nofs indiviż tal-proprjetà bin-numri 4/6 (gia 34 u 35), Sqaq numru 1, Triq Ħal Sajjied, Birkirkara, liema sehem din wirtet mingħand il-ġenituri tagħha, u sussegwentement l-istess Carmela Borg wirtet ukoll in-nofs indiviż l-ieħor, is-sehem tal-uniku ħuha Michele Sciberras li kien ġie nieqes fit-8 ta' Novembru, 1971, sabiex b'hekk eventwalment il-fond fl-intier tiegħu intiret mir-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu daħlu f'kuntratt mal-ġenituri tal-intimata Joan Azzopardi fit-23 ta' Ġunju, 1964, fejn kienu kkonċedew il-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax (17)-il sena, liema perijodu skada fid-9 ta' Ġunju, 1981. Fil-frattemp

kienu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u t-titolu ta' ċens temporanju li kienu jgawdu l-ġenituri tal-intimata Joan Azzopardi ġie kkonvertit f'titolu lokatizju, b'kera li llum tekwivali għal €100 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti qiegħda tilmenta minħabba l-fatt li meta l-ġenituri tagħha kkonċedew il-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-ġenituri tal-intimata Joan Azzopardi, huma kienu għamlu dan bil-ħsieb li wara sbatax-il sena il-fond jirriverti lura fil-pussess tagħhom u jkun jista' jitgawda minn binthom, ir-rikorrenti. Madanakollu, id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-intimata Joan Azzopardi kienet baqgħet tirrisjedi fil-fond flimkien ma' membri oħra tal-familja tagħha, u r-rikorrenti ilha dawn is-snin kollha mingħajr aċċess għal din il-proprjetà. Huwa għalhekk, targumenta r-rikorrenti, li l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, u r-rikorrenti, apparti li qiegħda fi stat ta' inċertezza dwar jekk qatt hix ser tkun f'pożizzjoni li tgawdi ħwejjiġha, ilha dawn is-snin kollha ddaħħal kera baxxa li ma tirriflettix il-valur lokatizju reali u kummerċjali tal-lum.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li bil-mod kif jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hi m'għandhiex is-salvagwardji neċessarji li permezz tagħhom jista' jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-kerrej, u hi m'għandha l-ebda rimedju effettiv għal dan. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qiegħda titlob li l-Qorti tiddikjara li l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, stante li jivvjolaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista ta' dan qiegħda titlob kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni minħabba fin-nuqqas ta' tgawdija tal-fond da parti tagħha għal dawn is-snin. Ir-rikorrenti qiegħda

titlob ukoll li l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi sabiex hi tkun tista' tirriprendi l-pussess battal tiegħu.

Minkejja li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti sostniet li s-sitwazzjoni tagħha tammonta għal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Madanakollu l-Qorti tqis li l-kawża kif proposta u t-talbiet kif imressqin mir-rikorrenti huma kollha msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biss, li llum jifforma parti mil-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għanda dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et**[19], sar riferiment għall-interpretazzjoni mogħtija b'mod kostanti għal dan l-Artikolu mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sens illi:

> "*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, recognises 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*

[19] P.A., 29.11.2018.

enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, ***James and Others vs 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 vs Sweden,*** *23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland (GC)****, no. 31443/96, §134, ECHR 2004-V).* ***Hutten-Czapska v. Poland.****)"*

Fl-istess deċiżjoni l-Qorti kompliet tgħid illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies li hi waħda permissibbli, u għalhekk wieħed għandu janalizza jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali, jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu u jekk il-miżura meħuda żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali, u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Il-Qorti għamlet riferiment għal deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fir-rigward tal-ewwel element:

"The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see ***The former King of Greece & Others vs Greece*** *(GC) no. 25701/94 §79, ECHR 2000-XII, with further references, and* ***Iatridis****, cited above §58.*

*The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (****Broniowski vs Poland,*** *(GC), no. 31443/96 §147, ECtHR 2004-V); ara wkoll* ***Amato Gauci vs Malta,*** *(QEDB no. 47045/06, §53, 15 September 2009)."*

Ir-rikorrenti saħqet fl-*affidavit* tagħha li l-ġenituri tagħha kienu kkonċedew l-enfitewsi temporanja inkwistjoni lura fis-sena 1964, bil-ħsieb li l-fond inkwistjoni jkun jista' jirriverti lura fil-pussess tagħhom, jew ta' binthom

sbatax-il sena wara. Fis-sena 1964 ma kien hemm l-ebda mod kif il-ġenituri tar-rikorrenti setgħu jbassru li ser ikun hemm intervent leġislattiv li abbażi tiegħu l-fond inkwistjoni ma kienx ser ikun jista' jirriverti lura fil-pussess tagħhom għal dawn is-snin kollha, u li ċ-ċenswalisti kien ser jingħatalhom id-dritt li jikkonvertu t-titolu tagħhom f'wieħed ta' kera b'mod indefinit. Huwa f'dan l-isfond li l-Qrati tagħna spiss ippronunzjaw ruħhom fis-sens li l-qafas leġislattiv introdott bl-Att XXIII tal-1979, kif rifless fl-Artikoli 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa leżiv tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, li ma kienx hemm il-*foreseeability* rikjesta u s-sidien tal-proprjetà ma setgħux jirregolaw ruħhom b'mod li jipproteġu l-interessi tagħhom mad-dħul fis-seħħ ta' dawn id-dispożizzjonijiet.

Il-Qorti tqis li meta ġie introdott l-Att XXIII tal-1979, mingħajr dubju dan iddaħħal għal skop soċjali, billi l-persuni li kienu fi stat ta' inċertezza minħabba li t-titolu enfitewtiku temporanju li kienu jgawdu kien wasal biex jiskadi, jingħataw garanzija u protezzjoni legali mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, billi jingħataw titolu lokatizju. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'dan ir-rigward irritjeniet kemm-il darba li l-Istat igawdi minn marġni wiesgħa ta' apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali lokali, u għalhekk għandu jkollu l-libertà li jilleġisla b'mod li jindirizza dawk il-ħtiġijiet. Dwar dan l-element, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **James *vs.* United Kingdom**[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> "*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*

[20] 21.02.1985.

deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, ***The Handyman judgment,*** *of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22 para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."*

Madanakollu dan ir-rekwiżit tal-ħtieġa soċjali, irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-element tal-proporzjonalità tal-miżura adottata mill-Istat, u dan minħabba li l-Qrati f'sitwazzjonijiet simili għandhom dejjem jaċċertaw ruħhom li l-miżura introdotta toħloq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-intimati inkwilini min-naħa l-waħda, u l-interess tar-rikorrenti is-sid privat tal-fond, min-naħa l-oħra. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Hutten-Czapska *vs.* Poland** ġia ċitata, intqal illi:

"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 ny 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 the 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."[21]

[21] Dan il-prinċipju ġie affermat ukoll fis-sentenza **Amato Gauci *vs.* Malta** ġia ċitata.

F'sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta**[22], dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà privata il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet illi:

> *"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 ont 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 landlords' 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 vs Italy,** (GC), no. 22774/93, §54, ECHR 1999 – V, and **Broniowski,** §151)."*

Wara l-għeluq taċ-ċens temporanju, l-intimata Joan Azzopardi permezz tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, bħala ċittadina Maltija li kienet tokkupa l-fond bħala residenza abitwali ingħatat l-fakoltà bil-liġi li tibqa' tokkupa l-fond wara ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, b'titolu differenti ta' kera. Din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet tapplika retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju, 1979. Huma diversi s-sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jistabbilixxu li d-dħul fis-seħħ ta' dawn id-dispożizzjonijiet leġislattivi jiksru d-drittijiet fundamentali tal-individwi kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, intqal illi[23]:

[22] 30.07.2015.
[23] P.A., 29.11.2018.

"Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala għan '*a legitimate social aim*'. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid in kwantu kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunità (ir-realtà soċjo-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem."

Kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, diversi drabi waslu għall-konklużjoni li dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[24], il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

"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."

Anki l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Albert Cassar et *vs.* Onor. Prim Ministru et**[25], qalet illi:

"Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi indħil fid-dritt

[24] 470456/06.
[25] 22.02.2013.

konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot '*forced landlord-tenant relationship'* għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofri deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-liġi."

Il-Qorti tqis li jkun ta' siwi hawnhekk li tislet minn dak li kienet qalet il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud noe *vs.* L-Avukat Ġenerali et**[26]:

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

i. Għall-ħlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;
ii. Għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. Għall-mod kif jiġi kkalkolat l-awment fil-kera, ċioe bbażat biss fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà 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 rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà aktar 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;
vi. Għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà 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

[26] 25.10.2013.

evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

...

L-Ewwel Qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 (li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu 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 jintrefa' kollu mis-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità'. L-ewwel Qorti imbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-Qorti, meta tqis il-fatturi kollha rilevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha 'realtà ekonomika'. Meta imbagħad tqis ukoll li l-kera tiżdied 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."

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet ingħatat lill-ġenituri tal-intimata Joan Azzopardi lura fis-sena 1964, bil-ħsieb li l-proprjetà inkwistjoni eventwalment tirriverti lura f'idejn il-pussess tal-familja tar-rikorrenti wara sbatax-il sena. Preċiżament tlettax-il sena wara li kienet ngħatat din il-konċessjoni, kienu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom il-ġenituri tal-intimata, u sussegwentement l-intimata nnifisha, ġew protetti fil-pussess ta' din il-proprjetà billi ngħataw titolu lokatizju li jibqa' jiġġedded għall-perpetwità, sabiex b'hekk ir-rikorrenti ġustament illum qiegħda tilmenta li ma tafx jekk għadx tgawdi l-proprjetà tagħha tul ħajjitha, wara li ilha sprovvista minnha għal kważi erbgħin sena.

Il-Qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġislattivi tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, li daħlu fis-seħħ wara li kienet inbdiet din il-kawża, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti bħala sid tal-proprjetà, ftit li xejn inbidlet, u l-leġislatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq

liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 biddel il-pożizzjoni legali tar-rikorrenti biss in kwantu ġie stabbilit li l-awment tal-kera ser jibda jsir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Dawn l-aħħar emendi sar riferiment għalihom fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud noe *vs.* Avukat Ġenerali**, ġia ċitata, fejn intqal:

> "Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin mhijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma' hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għall-finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kondizzjoni tiegħu."

Il-Qorti tqis illi għal dawn is-snin kollha, ir-rikorrenti ġarret waħedha l-piż tar-realtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġislattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf ta' fuq rashom, u din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta' kontroll fir-rigward tal-ammont ta' kera li jistgħu jipperċepixxu, b'tali mod li nħoloq żbilanċ li huwa ta' preġudizzju għas-sidien, fejn għad li r-rata ta' ċens li kien beda jitħallas fis-sena 1964 kien ammont realistiku u ġust għas-sitwazzjoni soċjo-ekonomika prevalenti f'dak iż-żmien, madanakollu r-rata ta' kera stabbilita *ai termini* tal-imsemmi Att XXIII tal-1979, u wkoll *ai termini* tal-Att X tas-sena 2009 ċertament li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq illum.

Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali et**, intqal li l-liġi ddaħħlet b'mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk l-enfitewti li kienu ser jinqabdu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew inkella kellhomx kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta' dawn il-

proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku kapital li seta' kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-Qrati Maltin u lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem għal deċiżjonijiet fejn saħqu li huwa l-Istat li għandu l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali għal dawk il-faxex tas-soċjetà li huma l-anqas li jifilħu u m'għandhomx ikunu s-sidien privati li jiġu sfurzati jiċċaħdu mill-proprjetà privata tagħhom għal tul ta' snin biex din tinkera kontra r-rieda tagħhom lil persuni privati.

L-intimati Azzopardi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom saħqu ħafna fuq il-fatt li m'hemmx lok għal sejbien ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li fil-mori tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri kien hemm tibdil fil-liġi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018. Madanakollu l-Qorti diġà għamlitha ċara fid-digriet li tat fil-11 ta' Jannar, 2019[27] li kwalsiasi konsiderazzjoni ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi fid-dawl tal-fatti odjerni, tmur oltre u ma taqax fil-parametri tat-talbiet li qiegħda tintalab tiddeċidi dwarhom il-Qorti. Barra minn hekk f'waħda mill-eċċezzjonijiet tagħhom, l-intimati Azzopardi eċċepew li huma jgawdu minn titolu ta' kera bis-saħħa ta' liġi li għadha fis-seħħ, u għalhekk kien ċar sa mill-bidu nett ta' dawn il-proċeduri x'kienu l-parametri tat-talbiet li ser tevalwa u tiddeċidi dwarhom il-Qorti, tant hu hekk li l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti jidher li huma intiżi biex jolqtu t-talbiet kif postulati mir-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, qiegħda twassal għal perdurazzjoni tal-inġustizzja li ilha ssofri minnha r-rikorrenti, li ilha għal dawn is-snin kollha mċaħħda mhux biss mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, iżda ġiet imċaħda wkoll mill-possibbiltà li

---

[27] *A fol.* 103 tal-proċess.

tipperċepixxi dħul ġust u realistiku fil-kuntest tas-suq liberalizzat tal-kera, speċjalment minn wara l-1995 'l hawn.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti hemm leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrenti qiegħda titlob rimedju għal tali vjolazzjoni, billi fost l-oħrajn il-Qorti tiffissa kumpens xieraq li jkun jirrifletti l-fatt li r-rikorrenti kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha għal dawn is-snin kollha, kif ukoll qegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawża, u kull rimedju ieħor li din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq fiċ-ċirkostanzi.

Il-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għal dak li ntqal diversi drabi mill-Qrati tagħna li n-natura tad-danni li jiġu likwidati mill-Qorti fi proċedimenti ta' natura kostituzzjonali huma differenti mid-danni li jistgħu jiġu likwidati f'kawża ċivili għad-danni. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], intqal illi:

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar *vs* Malta**[29], il-Qorti qalet:

> *"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.*
>
> ...

[28] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 30.09.2016.
[29] 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13).

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 vs 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 vs 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,* ***Akkuç vs Turkey,*** *9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35;* ***Romanchenko vs Ukraine,*** *no. 5596/3, 22 November 2005, § 30, unpublished; and* ***Prodan vs 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 vs 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 kkonsidrat li fil-każ odjern ir-rikorrenti kienet wirtet il-fond mertu tal-kawża mingħand ommha fl-1998, u hi baqgħet taċċetta l-kera kif kienet talvolta dejjem tiġi aċċettata mill-ġenituri tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ilha ma tieħu kumpens ġust sa minn dak in-nhar, għalkemm jista' jintqal ukoll li sa minn dak in-nhar li skada ċ-ċens temporanju fl-1981, il-familja tar-rikorrenti baqgħu qatt ma ħadu kumpens ġust għat-teħid ta' dan il-fond mill-poter tagħhom.

Dwar l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sid ir-rikorrenti Mary Gauci, qajla jista' jingħad li din kienet timplika element ta' volontarjetà jew akkwiexxenza meta fir-realtà s-sidien tal-post sabu ruħhom f'relazzjoni lokatizja imposta fuqhom bil-liġi, meta dak li kienu ftehmu dwaru l-*aventi causa* tal-partijiet fl-1964 kien ċens li jagħlaq u mhux fuq kirja għall-perijodu indefinit.

Kwantu għall-komputazzjoni tal-kumpens xieraq li għandu jiġi ffissat favur ir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li mill-kalkolu tar-rendita lokatizja tal-fond mertu

tal-kawża kif maħduma mill-Perit Godwin Abela, jirriżulta li sa mill-1981 'l hawn, ir-rikorrenti u l-familja tagħha tilfu dħul li jammonta għal madwar €300,000. Imma tenut kont ta' dak li ġie ritenut mill-Qrati tagħna kemm-il darba li f'każijiet bħal dawn il-kumpens xieraq għandu jieħu in konsiderazzjoni l-għan leġittimu li mmotiva l-miżura u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq[30], il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens li jammonta għal sittin elf Euro (€60,000) flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Huwa evidenti li l-intimati Azzopardi m'għandhom iħallsu xejn minn dawn id-danni, stante li huma kienu qegħdin jagħmlu użu mill-fond inkwistjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi.

Ir-rikorrenti talbet ukoll lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond inkwistjoni. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jiksru l-jeddijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fl-inkwilinat li kienu jgawdu sa issa bis-saħħa ta' dispożizzjonijiet leġislattivi li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jistabbilixxi illi:

> "Fejn ikun hemm liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et *vs.* l-Avukat Ġenerali et,** ġia ċitata, intqal illi:

[30] **Gerald Montanaro Gauci et *vs.* Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali**, Q.K., 25.11.2011 u **Louis Apap Bologna *vs.* Calcedonio Ciantar et**, 24.02.2012.

"... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-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 liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali**[31], intqal:

"Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur 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 għar-rimedju li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti."

Fid-deċiżjoni mogħtija fil-każ ta' **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et** ġia ċitat, intqal illi:

"Il-pożizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 u l-Kostituzzjonali hija, li jekk din il-liġi tinkiser, kif effettivament irriżulta f'din is-sentenza, ir-rimedju miksub taħt il-Kap. 319 huwa dak provdut permezz tal-Artikolu 3(2) tal-istess liġi, jiġifieri li din il-Qorti tiddikjara li dik il-liġi, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Similment jipprovdi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-ħlas ta' kumpens u tħalli li l-liġi jkompli jkollha effett, il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli tul iż-żmien l-istat ta' ksur bil-ħtieġa li r-rikorrenti jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li ser ikomplu jġarrbu jew għall-iżgumbrament tal-inkwilini. F'dan il-kuntest, id-dmir tal-Qorti huwa li tara li liġi li ma tħarisx dak il-bilanċ tkun meqjus nulla u bla effett."

Il-Qorti qieset illi l-intimata Joan Azzopardi hi mara anzjana, li llum qabżet is-sebgħin sena, u li r-realtajiet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż illum huma tali li mhux

[31] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017.

faċli għal persuna f'età pensjonabbli li tikri mingħand il-privat bir-rati kummerċjali li qegħdin jintalbu llum. Madanakollu lanqas hu ġust u ekwu li r-rikorrenti tibqa' waħedha ġġorr il-piż ta' din is-sitwazzjoni li ġiet imposta fuqha u fuq il-familja tagħha snin ilu u li baqgħet qatt ma ġiet indirizzata, għajr b'mod kożmetiku u mhux daqstant effettiv għaliha. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, sa issa, qatt ma tat deċiżjoni li biha waslet biex tikkundanna persuna tiżgombra minn fond b'kirja protetta. Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Apap Bologna *vs.* Malta**[32], il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"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). 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 ...*
>
> *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. 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, 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.*

[32] Application no. 46931/12.

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 amout of rent.

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."

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimati Azzopardi ma jistgħux jibqgħu jinvokaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġġustifikaw għalfejn għandhom jibqgħu jirrisjedu fil-fond tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Ġenerali;**

2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Azzopardi;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti hemm leżjoni tad-dritt tagħha ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha bin-numru 4/6 (gia 34/36), Sqaq numru 1, Triq Ħal Sajjied, Birkirkara, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens xieraq lir-rikorrenti minħabba fit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u l-ħtiġijiet soċjali tal-inkwilin, u għaldaqstant qiegħda tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' sittin elf Euro (€60,000) bl-imgħax legali ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena, mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;**

5. **Ladarba qiegħed jiġi stabbilit li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jiksru l-jeddijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fl-inkwilinat li kienu jgawdu sa issa bis-saħħa ta' dispożizzjonijiet leġislattivi li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali.**

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimat Avukat Ġenerali.

Moqrija.