QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Settembru 2019

Numru 4

Rikors numru 56/15 MH

Ethel Baron u l-Avukat Dr. Andrew Sciberras bhala mandatarju specjali ta' Susan Farrugia u zewgha Carmel Farrugia ghal kull interess li jista' jkollhom

v.

L-Avukat Generali u Bernard u Emanuela sive Lily konjugi Lynch

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin wiehed mill-intimati Bernard u Emanuela, konjugi Lynch [l-intimati Lynch] u l-iehor mill-intimat l-Avukat Generali mis-sentenza moghtija fl-4 ta' Lulju 2018 [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza, filwaqt li

cahdet l-eccezzjonijet tal-intimati iddikjarat li l-Artikolu 12[2] tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta], hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] fir-rigward tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola; iddikjarat li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-istess Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni; iddecidiet illi l-intimati Bernard u Emmanuela sive Lilly Lynch ma jistghux jinvokaw il-provediment tal-ligi fuq imsemmi sabiex jibqghu jabitaw f'dak il-fond; ikkundannat lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom fis-somma €10,000; bl-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-Avukat Generali.

Il-Fatti

2. Il-fatti rilevanti ghal dan l-appell huma dawn. Permezz ta' kuntratt pubbliku[1] ffirmat fil-11 ta' Novembru 2014 quddiem in-Nutar Dott. Ivan Barbara, ir-rikorrenti Susan Farrugia saret il-proprjetarja tan-*nuda proprietas* tal-fond bin-numru 106 u 108 fi Triq il-Lampuka, Rahal il-Gdid [il-fond] permezz ta' donazzjoni maghmula miz-zija taghha r-rikorrenti l-

[1] Dok. A a fol. 4.

ohra Ethel Baron li allura zammet favur taghha d-dritt tal-uzufrutt fuq l-istess fond. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti Ethel Baron irrinunzjat ghal kull dritt ta' uzufrutt fuq il-fond permezz ta' att pubbliku ffirmat fit-22 ta' Awissu 2018 quddiem in-Nutar Dott. Ivan Barbara. Izda dan kollu sar soggett ghall-pattijiet u ghall-kondizzjonijiet tal-kuntratt pubbliku[2] tat-3 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dott. George Cassar fejn hi kienet ikkoncediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanju lill-intimat Lynch ghal perjodu ta' 21 sena. Dan il-perjodu skada fit-3 ta' Mejju 2014. Permezz ta' ittra ufficjali[3] tat-12 ta' Dicembru 2014, ir-rikorrenti infurmaw lill-intimati Lynch li huma ma kinux ser jirrikonoxxuhom bhala inkwilini u interpellawhom sabiex fi zmien xahar min-notifika ta' dik l-ittra huma jizgumbraw minn dak il-fond. Izda l-intimati Lynch baqghu jghixu fih taht titolu pretiz ta' lokazzjoni ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bdew jiddepozitaw il-kera taht l-Awtorita` tal-Qorti[4].

Mertu

3. Illi r-rikorrenti fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ligijiet vigenti, senjatament l-Artikolu 12[2] tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta], hu inkonsistenti mad-dritt fondamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

2 Dok. B a fol. 7.
3 Dok. C a fol. 15.
4 Dok. D a fol. 16.

"2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-istess Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

"3. Tiddikjara u tiddeciedi illil-intimati Bernard u Emmanuela sive Lilly Lynch ma jistghux jinvokaw il-provvediment tal-ligi fuq imsemmi sabiex jibqghu jabitaw fil-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

"4. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif premess;

"5. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ohra li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz illi jiehdu l-pussess vakanti tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

"Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

4. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu sottometta li t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jigu michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt li eccepixxa li [a] ir-rikorrenti kellhom iressqu prova tat-titolu taghhom; [b] stante li r-rikorrenti Ethel Baron iffirmat il-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika wara li dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, ma nkisrilha l-ebda dritt fundamentali; [c] l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] ghaliex ma kienx jirrizulta tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta`; [d] skont l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni], l-Istat ghandu dritt li jghaddi dawk il-ligijiet sabiex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali; [e] l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kien jilhaq ghan legittimu u socjali fl-interess pubbliku u ghalhekk ma kienx jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem; [f] f'dawn ic-cirkostanzi ma setghetx titpogga fl-istess keffa

l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles u l-valur li wiehed ghandu jhallas ghal akkomodazzjoni socjali; [g] ir-rimedju ghall-ilment tar-rikorrenti ma setax ikun it-tnehhija tas-subartikolu 12[2] jew l-izgumbrament tal-intimati Lynch; [h] l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll ma kien jaghti l-ebda dritt ghal profitt; [i] mehudin ic-cirkostanzi l-kera ta' €700 fis-sena ma kinetx daqstant sproporzjonata; u [j] il-Qorti ma kellhiex tevalwa l-ligi taht l-aspett principali ta' spekulazzjoni izda f'xena aktar wiesgha taht l-aspett ta' proporzjonalita` u fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz.

5. L-intimati Lynch wiegbu ghat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li dawk diretti kontrihom kienu infondati fil-fatt u fil-ligi u eccepew kif gej: [a] stante li r-rikorrenti Ethel Baron kienet iffirmat l-att pubbliku ghall-koncessjoni tal-enfitewsi temporanju fit-3 ta' Mejju 1993, jigifieri erbatax-il sena wara li dahal in vigore l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979, hi kienet taf sew bil-konsegwenzi ta' dik il-ligi; [b] il-kera li kienu jhallsu kienet proporzjonata ghall-valur tal-fond; [c] ir-rikorrenti ma setghux jallegaw li gew vjolati d-drittijiet taghhom ghaliex il-ligi kienet baqghet l-istess mid-data tal-att tal-koncessjoni u r-rikorrenti Susan Farrugia kienet akkwistat in-*nuda proprietas* taht dik l-istess ligi; [d] huma kienu semplicement ghazlu li jezercitaw dritt moghti lilhom mill-ligi u ghalhekk ma kinux legittimi kontradittturi u jsegwi li r-rimedju ta' zgumbrament ma kellux jigi applikat; [e] ir-rikorrenti Ethel Baron kienet accettat il-kera

ghall-iskadenza ta' sitt xhur li kienet tibda fit-2 ta' Mejju 2014; [f] il-kera skont il-ligi kienet tizdied kull tliet snin skont l-indici tal-inflazzjoni.

Is-Sentenza Appellata

6. Fis-sentenza taghha tal-4 ta' Lulju 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti ghal dan l-appell :

"C. MERTU

"Skont ir-rikorrenti l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan l-artikolu jghid hekk -

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

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

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

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

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

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

"Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-liġi mpunjata, r-restrizzjoni tas-sid li jittermina l-kirja, għalkemm tista' titqies bħala kontroll tal-uzu tal-proprjeta'f'sens ta' neċessita'għalhekk, xorta waħda ma tirrispettax il-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. U l-konverzjoni minn ċens temporanju għall-kera a teṇur tal-artikolu 12 (2)

tal-Kap 158 ma tammontax għal deprivazzjoni fl-interess pubbliku. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera annwali stmati mill-perit *ex parte*, l-isproporzjon bejn il-potenzjal ta' kera li s-sidien setgħu kieku jirċievu u l-ammont ta' kera li effettivament kienu qed jipperċepixxu huwa wiehed lampanti.

"Ir-rikorrenti jisħqu li l-impatt li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Att kellu fuqhom huwa wieħed rilevanti għax filwaqt li huma baqgħu sidien tal-proprjeta', giet imposta relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu ndefinit. Inoltre m'hemmx rimedju effettiv fil-liġi li jippermettilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. Il-liġi ma tagħtix lis-sid l-opportunita' li jieħu l-fond lura jekk huwa kellu l-ħtiega tal-istess fond għall-uzu personali jew dak tal-qraba tiegħu, u wkoll il-liġi ma tagħmilx distinzjoni fil-kaz li l-inkwilini kellhom proprjeta' alternattiva u b'hekk ma kinux jisthoqqilhom din il-protezzjoni.

"Ir-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza estensiva għall-ġurisprudenza relatata li proprju sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f'sitwazzjonijiet simili.

"Minn naħa l-oħra l-intimati jargumentaw fost oħrajn li ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu stante li l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzat izda biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Inoltre l-intimat Avukat Generali eċċepixxa l-improponibilita' ta' dan l-istess peress li japplika biss f'kaz ta' teħid forzat tal-proprjeta'. U sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. L-intimat isostni li fil-kaz odjern tali zvestiment ma sarx u dan stante li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

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

"**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jghid hekk -

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

""(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

""(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont

ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

““Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

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

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

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

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

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

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

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

““(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

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

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

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

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

““(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

““(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

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

““(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.””

“**L-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** imbagħad jgħid hekk -

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

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

“L-artikolu appena msemmi għalhekk jafferma tlett prinċipji mportanti:

“(a) id-dritt li kull persuna (naturali jew morali) tgawdi ħwejjigha b’mod paċifiku;

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

“(c) fi kwalunkew kaz, l-ewwel żewg prinċipji ma jnaqqsux id-dritt tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa u bżonnjuzi sabiex (i) jikkontrolla l-uzu tal-ġid skond l-interess generali, jew (ii) biex jizgura l-ħlas ta’ taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

“Il-ġurisprudenza in materja tafferma diversi prinċipji mportanti li huma ta’ rilvanza ghal fini tal-kaz odjern.

"Fis-sentenza tagħha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciza fil-15 ta' Dicembru 2017** din il-Qorti qalet hekk -

> *""Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet* ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*
>
> > *""L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;*
> >
> > *""Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in ezami, jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata intepretazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta.""*
>
> *""Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet* ***Vincent Curmi et vs Avukat Generali et****:*
>
> *""Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.*
>
> *""Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.*
>
> *""Ghalkemm kif jinghad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni, bhal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jinghad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet* ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu."*
>
> *""Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmilhom taghha.*
>
> ***""Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.""***

"Imbaghad dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ingħad hekk fil-kaz **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 72/15JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017** inghad li **–**

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

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

> ***““fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1**.””*

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

““F’dak li jirrigwarda l-qasam ta’ proprjeta’ residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta’ apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f’dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta’ kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x’inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe’ bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.””

“**Fid-dawl tal-gurisprudenza appena citata l-Qorti tqis li l-ilmenti tar-rikorrenti huma ben gustifikati**.

“Jingħad fl-ewwel lok li fit-tieni eccezzjoni tieghu l-Avukat Generali jeċċcepixxi li l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x’kien ser jiġri f’għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħdu għażlu minn jeddhom li jidħlu f’dan il-kuntratt ta’ għoti ta’ proprjetà b’ċens temporanju, għalhekk u nonostante konxxi tal-liġi ġia eżistenti. Kwindi skont dan l-intimat ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti.

“Fuq l-istess vena l-intimati konjugi Lynch jargumentaw fit-**tieni u r-raba’ eċċezzjoni** tagħhom li r-rikorrenti Ethel Baron kienet ikkonċedietilhom il-fond in kwistjoni fl-1993 u għalhekk erbatax il-sena wara li daħal in vigore l-Artiklu 12 tal-Kap 158 bis-sahha tal-Att XXIII

tal-1979. Għalhekk din ir-rikorrenti kienet taf jew setgħet tkun taf fit-3 ta' Mejju 1993 x'jiġri meta tittermina l-konċessjoni enfitewtika tad-dar li tkun okkupata minn ċittadin Malti fid-data tat-terminazzjoni taċ-ċens u preċizament illi l-ex-enfitewta jkun protett kontra tkeċċija u li kera tiżdied skond l-indiċi ta' inflażżjoni ppubblikat bħala Skeda ghall-istess Kap 158.

"L-intimati jiċċitaw varja ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħhom fejn il-Qrati nostrali kienu ċaħhdu t-talba tas-sidien għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għat-tġawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba li qiesu li la dawk l-istess sidien kienu kkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja meta l-Att XXIII tal-1979 kien diga' viġgenti allura huma kienu tenuti konsapevoli tal-konsegwenzi legali tad-decizjoni taghhom. Il-Qrati kienu għalhekk ikkonkludew li s-sidien ma setgħux f'dawk iċ-ċirkustanzi jarġumentaw li l-liġi msemmija ċaħħdithom mill-uzu tal-proprjeta' tagħhom meta huma stess ġabu b'idejhom is-sitwazzjoni li kienu sabu ruhhom fiha[5].

"Il-Qorti izda tissottolinea l-fattispeċie tal-kaz tal-lum fejn il-proprjeta' in kwistjoni kienet fl-epoka tal-konċessjoni enfitewtika waħda taħt ordni ta' rekwizizzjoni. Minn dan iseġwi li għalkemm l-Att XXIII tal-1979 kien diga' fis-seħħ diffiċilment treġi t-tezi tal-intimati li r-rikorrenti tat il-konċessjoni enfitewtika volontarjament u liberament.

"Kif ingħad fil-kaz **Rose Borg vs Avukat Generali et deciz fil-11 ta' Lulju 2016**[6]**-**

> *""Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.""*

---

[5] Vide fost ohrajn **Albert Cassar et vs Avukat Generali et** deciz fit-22 ta' Frar 2013; **Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et** deciz fis-6 ta' Frar 2015; **Albert Cassar vs Prim Ministru** deciz fit-22 ta' Frar 2013

[6] Rik Kost 25/13

"Il-kaz **David Pullicino et vs Avukat Generali et deciz fit-30 ta' Mejju 2018**[7] kompla hekk -

> *""Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-liġijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.""*

"Il-Qorti kompliet hekk fil-kaz **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deciz fit-2 ta' Marzu 2018**[8] **-**

> *""Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*
>
> *""12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri.""*

"Għaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti la anke f'sitwazzjonijiet fejn is-sidien irrikorrew għal konċessjoni enfitewtika ta' fond meta kien hemm biss probabilta' qawwija li l-proprjeta' tas-sidien tintlaqat minn ordni ta' rekwizizzjoni u f'kazijiet hekk il-Qrati stess ikkonkludew li s-sidien ma setgħux jitqiesu li għamlu din l-*"għazla"* b'mod ħieles, allura kemm aktar għandu jingħad li ma kienx hemm għazla libera fil-kaz tal-lum meta r-rikorrenti Ethel Baron daħlet fil-kuntratt taċ-ċens temporanju mal-konjugi Lynch meta l-fond kien diga' rekwizizzjonat.

"Issa huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali vigenti fil-pajjiz minn żmien għal żmien, inkluz li jintrometti fl-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkanizmu li jipprotegi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi ghal fini tal-kaz tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* u nkontrollata li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini ohra (sidien ta' dawk il-fondi ghal fini tal-kaz tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu

[7] Rik 51/16
[8] Rik 91/13

jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

"Kif gie ripetutament konfermat mill-ġurisprudenza għal fini li jintlaħaq dan l-iskop in linea mal-prinċipju ta' proporzjonalita' m'għandux ikun is-sid biss li jġorr il-piz.

"Ingħad hekk fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017**-

*""Kif kellha okkazzjoni din l-istess qorti tirrileva, fis-sentenza ta' din il-qorti, diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Generali et,** inghad:*

*""il-fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1" (**Sporrong & Lonnroth vs Svezja, Applik. Nru. 7151/75**)*

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

""…

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

""…

""Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-kumpens mahsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

*""Dan hu wkoll is-sens tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci vs Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' "forced landlord – tenant relationship for an indefinite time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit"."*

"Għalhekk fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza din il-Qorti tasal għall-istess konkluzjoni li waslu għaliha Qrati oħra nostrali ripetutament f'kawzi ta' din ix-xeħta u ċioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in ezami ma jipprovdix għal salvagwardji xierqa w adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispecie tal-kaz in eżami r-rikorrenti odjerni huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali għat-tġawdija tal-proprjeta' tagħhom.

"Jingħad ukoll li, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat Generali, ir-rikorrenti ma tneħħilhomx kull dritt tagħhom bħala sidien fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bhalma jigri f'kaz estrem ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument mressaq li l-liġi in ezami hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tġawdija tal-proprjeta' u dan għaliex hija qed iċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma tal-proprjeta` tagħhom.

"F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-kaz **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciz fl-24 ta' Gunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –

> *""37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –*
>
> > *""..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma 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……""*
>
> *""38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-liġi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.*
>
> *""39. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-tehid ta' interess f'proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid 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 meta dan il-kontroll ta' uzu, bhal fil-kaz in dizamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta` taghhom, allura dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.""*

"Dwar il-prinċipju tal-proporzjonalita' il-Qorti tqis illi li kieku ma bbenefikawx mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158, l-intimati konjugi Lynch kien ikollhom jirritornaw il-fond mertu tal-proċeduri odjerni mal-għeluq tat-titolu tagħha ta' ċens temporanju. Imbagħad mill-lat monetarju, irrizulta li filwaqt li bil-konverzjoni tal-

konċessjoni enfitewtika f'kera skont l-artikolu 12 (2) tal-Att imsemmi r-rikorrenti kienu qed jirċievu s-somma ta' €700 fis-sena, irrizulta mill-istima tal-perit *ex parte* nkarigat mir-rikorrenti (li *del resto* ma ġiet ribattuta b'ebda prova kuntrarja) li l-istess fond kien iġib is-somma ta' ċirka €4950 fis-sena fis-suq ħieles. Ċertament għalhekk li meta din iċ-ċifra tal-perit *ex parte* tiġi mqabbla mal-ammont ta' kera attwali li jitħallsu r-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li hemm baħar jaqsam bejniethom u l-introjtu perċepit mir-rikorrenti huwa għal kollox mizeru u rrizorju. Huwa għalhekk manifest l-isproporzjon assolut bejn dak li kienet qed tithallas ir-rikorrenti fil-prattika u dak li s-suq ħieles kien qiegħed jiddetta li kienu ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12(2) tal-Kap 158. Isegwi li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirrispettax il-proporzjonalità u t-tqassim gust ta' pizijiet u beneficcji li tipprovdi għalihom il- Konvenzjoni.

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

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

"Il-Qorti tinnota wkoll li l-intimati konjugi Lynch jippruvaw jimmitigaw l-effetti ta' dan l-isproporzjon billi jagħmlu referenza għall-emendi tal-2009 għall-Kap 16. Il-Qorti tirrikonoxxi li, kif anke ngħad mill-Qorti Ewropea[9], dawn l-emendi mmeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, pero' mhux tant li jibbilanċjaw il-proporzjonalita' meħtiega bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini skont l-artikolu 1 tal-Ewwel protokol.

"In fine l-liġi in ezami lanqas ma tipprovdi għal salvagwardji adegwati biex is-sid ikun jista' jieħu lura l-proprjeta' tiegħu imqarr u anke inkluz f'kaz ta' bżonn għalih u għal familja tiegħu. Dan apparti obbligi oħra fuq is-sid fosthom li jagħmel tiswijiet straordinarji, fattur li jkompli jzid mal-piz sproporzjonat li jrid jerfa.

"**Għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti issib li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol**

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

tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront taghhom.

"**Ghall-istess raġunijiet tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha marbuta ma' dan l-artikolu mressqa mill-intimati.**

"**D. RIMEDJU**

"Ir-rikorrenti talbu rimedju xieraq għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

"Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin isofru piż sproporzjonat meta kienu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kawza tal-applikazzjoni tal-art.12 tal-Kap 158, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif diġa' ngħad. Għal dan huma għandhom jingħataw rimedju adegwat.

"Fil-fehma tal-Qorti għalhekk:

"**l-ewwel rimedju** għandu jkun fis-sens li la nstab li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond mertu tal-proċeduri tal-lum, dan l-artikolu ma jistax jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk l-intimati Lynch jew is-suċċessuri tagħhom ma jistgħux jinqdew bil-protezzjoni tal-liġi imsemmija f'kaz li ssir kawza għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni;

"**it-tieni rimedju** għandu jkun l-għoti ta' kumpens biex jagħmel tajjeb għall-lezjoni sofferta.

"Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deċiza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

> ""*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> > *""Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f certi kazijiet kellha taghti kumpens f ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel lispossessament tal-*

proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.""

""Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.""

"Meqjusa dawn il-prinċipji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tieħu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

"1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienu u huma ntitolati għaliha ghal tant snin mingħand l-intimati Lynch kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond in kwistjoni kellu u għandu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

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

"3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

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

"**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' ghaxart elef Ewro (€10,000).**

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

"Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jitolbu wkoll ir-ripresa tal-fond.

"Dan il-punt diga' gie trattat fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Gunju 2017** (Rik 96/2014) fejn inghad hekk -

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

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

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

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

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

“Il-Qorti tikkondividi ma’ dawn il-konkluzjonijiet appena citati u sejra tagħmilhom tagħha.

“**Din it-talba ghalhekk mhijiex sejra tintlaqa’.**”

L-appell tal-intimati Lynch

7. Ir-rikors tal-appell tal-intimati Lynch gie pprezentat fl-10 ta’ Lulju 2018, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata. Huma jfissru l-aggravju taghhom hekk fis-succint:

“i. L-ewwel Qorti ma tatx id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt illi Ethel Baron kienet ikkoncediet il-fond in kwistjoni fl-1993 u allura erbatax-il

> sena wara li kienet dahet fis-sehh il-ligi li tat dritt lill-esponenti li jikkonvertu t-titolu taghhom f'wiehed ta' kera;
>
> "ii. L-ewwel Qorti ma tatx id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt illi l-iStat ghandu poteri wiesghin ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fl-interess pubbliku u li l-konverzjoni in kwistjoni taqa' taht din l-awtorita` wiesgha tal-iStat;
>
> "iii. L-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra li Ethel Baron fil-fatt irrikonoxxiet lill-esponenti bhala inkwilini billi accettat il-kera mhallsa lilha fis-somma ta' €700; u
>
> "iv. Ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed sproporzjonat, inopportun u li jizbilancja l-mizien kompletament favur is-sidien.".

Ir-risposta tar-rikorrenti

8. Ir-rikorrenti jwiegbu li l-appell tal-intimati Lynch ghandu jigi respint u jaghmlu s-segwenti sottomissjonijiet fir-rigward ta' kull aggravju mressaq mill-istess intimati Lynch: [a] l-ewwel Qorti fil-fatt ikkonsidrat li meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-fond kien soggett ghal ordni ta' rekwizizzjoni u ghalhekk ma setax jinghad li tali koncessjoni saret volontarjament; [b] kuntrarjament ghal dak sottomess mill-intimati Lynch, l-ewwel Qorti kkonsidrat sew b'referenzi ghall-ligi u wkoll ghall-kazistika li l-Istat ghandu poteri wesghin ta' kontroll ta' uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku; [c] il-kera fis-somma ta' €700 kienet inghatat lura mir-rikorrenti Ethel Baron lill-intimati Lynch billi giet depozitata taht l-Awtorita` tal-Qorti; [d] l-istess sottomissjonijiet maghmula fir-rigward tat-tieni aggravju kienu rilevanti hawn.

L-appell tal-intimat l-Avukat Generali

9. L-intimat l-Avukat Generali pprezenta r-rikors tal-appell tieghu fit-23 ta' Lulju 2018 fejn filwaqt li jitlob li s-sentenza appellata tigi mhassra u revokata, iressaq zewg aggravji principali: [a] li mhux minnu li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u wkoll l-ewwel Qorti naqset milli taghti d-debita konsiderazzjoni ghall-iskop, legittimu u l-interess generali, wara l-ligi li dahlet fis-sehh permezz tal-Att XXIII tal-1979, kif ukoll li l-koncessjoni enfitewtika kienet wahda volontarja skont il-ligi u; [b] l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundanna lill-intimat l-Avukat Generali sabiex ihallas il-kumpens u d-danni likwidati fl-ammont ta' €10,000, liema ammont f'kwalunkwe kaz kien wiehed eccessiv; [c] ma kellux jigi dikjarat responsabbli ghall-hlas tal-ispejjez kollha tal-kawza.

Ir-risposta tar-rikorrenti

10. Ir-rikorrenti jirrispondu hekk ghal kull aggravju mressaq mill-intimat l-Avukat Generali fir-rikors tal-appell tieghu: [a] fl-ewwel lok kellu jinghata konsiderazzjoni ghall-fatt li l-fond kien diga' soggett ghal ordni ta' rekwizizzjoni meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika temporanja mir-rikorrenti Ethel Baron lill-intimati Lynch, izda wkoll ma kien jezisti l-ebda bilanc bejn l-interess privat u dak generali; [b] il-kumpens likwidat mill-

ewwel Qorti kien wiehed gust anke' jekk konservattiv; [c] ma kinux jaqblu li l-aggravji tal-intimat l-Avukat Generali kellhom jigi milqugha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet appellanti, ukoll ir-risposti intavolati minnhom, u fejn l-aggravji taghhom huma l-istess jew simili sew, il-Qorti ser titrattahom flimkien.

L-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [ma kienx hemm tehid forzuz tal-proprjeta`]

12. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkonsidra din il-parti tal-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali fejn jirrileva li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kien jipprovdi biss ghal kontroll tal-uzu ta' proprjeta` u mhux ghal tehid forzuz kif kontemplat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-ewwel Qorti ma kellha ssib l-ebda ksur ta' dan l-artikolu.

13. Din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha

principalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-uzu tal-fond ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Huwa f'dan is-sens li zviluppat il-gurisprudenza ta' din il-Qorti[10].

14. Ghaldaqstant din il-parti tal-ewwel aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

L-ewwel u t-tielet aggravju tal-intimati Lynch [li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx li r-rikorrenti Ethel Baron kienet ikkoncediet il-fond wara li dahlet il-ligi fis-sehh u li r-rikorrenti Ethel Baron kienet accettat il-kera]

L-ewwel aggravju [it-tielet parti] tal-intimat l-Avukat Generali [li l-ewwel Qorti ma qisitx li r-rikorrenti kienu jafu bl-effetti tal-ligi]

15. L-intimat l-Avukat Generali jsostni li r-rikorrenti kienu jafu sew bil-protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini fi tmiem tal-koncessjoni enfitewtika u ghalhekk ma setghux illum jissottomettu li issa bl-applikazzjoni tad-dispozizzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kienu gew lezi d-

---

[10] Ara Q. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et,** u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et v. Estelle Azzopardi et**, decizi 14 ta' Dicembru, 2018; Q.Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' Marzu 2019.

drittijiet fundamentali taghhom. Hawn jaghmel referenza ghal diversi sentenzi ta' dawn il-qrati in sostenn tal-argument tieghu.

16. Min-naha taghhom l-intimati Lynch iressqu aggravju simili ferm ta' dak migjub mill-intimat l-Avukat Generali fir-rigward tal-att, skont huma, volontarju maghmul mir-rikorrenti Ethel Baron meta din ikkoncediet il-fond fuq enfitewsi temporanja lilhom. Isostnu li din kienet taf jew messha kienet taf bil-protezzjoni moghtija mill-ligi lill-ex enfitewta meta kienet ser tasal fi tmiem taghha dik l-enfitewsi temporanja. F'kwalunkwe kaz ma jirrizulta minn imkien li r-rikorrenti Ethel Baron kienet b'xi mod kostretta tikkoncedi l-fond kontra r-rieda taghha. Isostnu li z-zewg rikorrenti ma setghux jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ghaliex min-naha wahda r-rikorrenti Susan Farrugia kienet akkwistat in-*nuda proprieta'* proprju taht ir-*regime* legali diga' ezistenti u wara li r-rikorrenti l-ohra Ethel Baron kienet irrikonoxxiet lill-intimati Lynch billi accettat il-kera kif kien jirrizulta mill-ircevuta esebita Dok. BL1[11]. In sostenn tal-argument taghhom huma jaghmlu referenza ghas-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Frances Montanaro et v. l-Avukat Generali et**[12] **u Anthony Aquilina et v. l-Avukat Generali et**[13].

11 A fol. 54.
12 13 ta' April 2018.
13 13 ta' April 2018.

17. Ghal dan l-aggravju r-rikorrenti jilqghu billi jghidu li l-fond fiz-zmien li saret il-koncessjoni kien diga' soggett ghal ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali. Sahansitra d-Dipartiment kien avvza lill-intimat Bernard Lynch permezz ta' ittra tal-21 ta' Jannar 1993 li ma kienx qed isib oggezzjoni ghat-talba tieghu sabiex jiehu l-fond rekwizizzjonat b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Ghalhekk, minkejja li fl-1 ta' Gunju 2000 il-fond kien gie de-rekwizizzjonat ma jistax jinghad li l-koncessjoni enfitewtika kienet wahda volontarja u/jew libera u dan, skont l-insenjament ta' dawn il-qrati. Ghal dak li jirrigwarda l-accettazzjoni tal-kera, ir-rikorrenti jsostnu li din kienet thallset lura permezz ta' cekk u meta giet ritornata lill-intimati dawn jiddepozitaw l-ammont taht l-Awtorita` tal-Qorti. Huma jaghmlu referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Sede Kostituzzjonali] [il-Prim'Awla] fejn il-fehma espressa minn dik il-Qorti kienet segwit l-insenjament tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Anthony Aquilina v Malta**[14] li l-accettazzjoni tal-kera mis-sid ma xxejjinx il-fatt li jkun hemm ksur.

18. L-ewwel Qorti, qabel ma evalwat il-pozizzjoni legali u wkoll fattwali ta' kull parti, citat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u wkoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u ghaddiet biex identifikat tliet principji li jinstabu f'dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni. Osservat li mill-gurisprudenza kienu wkoll johorgu diversi principji ohra importanti fil-materja u iccitat kazistika in

[14] App. 3851/12, deciza 11 ta' Dicembru 2014.

sostenn tal-konkluzjoni taghha. Ghall-eccezzjonijiet tal-intimati li r-rikorrenti Ethel Baron kienet konxja tal-effetti tal-ligi meta ffirmat l-att ghall-koncessjoni enfitewtika u ghalhekk il-koncessjoni kienet wahda volontarja u libera, l-ewwel Qorti gustament osservat li fil-kaz odjern il-koncessjoni kienet saret meta l-fond kien ghadu taht l-effetti legali ta' ordni ta' rekwizizzjoni, u ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda libera. Hawn l-ewwel Qorti terga' taghmel referenza ghal diversi sentenzi tal-Prim'Awla konfermati minn din il-Qorti in sostenn tal-konkluzjoni taghha.

19. Din il-Qorti tikkondividi pjenament il-hsieb tal-ewwel Qorti. Izda mill-ewwel ghandu jinghad li s-sentenza deciza minn din il-Qorti u citata mill-intimat l-Avukat Generali fl-ismijiet **Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et**[15] illum m'ghadx ghandha l-istess piz fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti ghaliex illum gie accettat mill-gurisprudenza lokali u dik Ewropea li fejn is-sid m'ghandu l-ebda ghazla ghajr li jaghti l-fond b'koncessjoni enfitewtika ma tistax tingieb b'success l-eccezzjoni li galadarba s-sid kien konsapevoli tal-effetti tal-ligi tali koncessjoni saret b'mod volontarju. Il-gurisprudenza ta' din il-Qorti hi konsiderevoli fil-materja u l-hsieb jibqa' dejjem wiehed. Hawn taghmel referenza partikolari ghall-insenjament taghha kif jirrizulta fis-sentenza deciza fl-14 ta' Dicembru 2018 fl-ismijiet **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali u Joseph u Maryrose**

15 Q.Kost. 14/10, deciz 22 ta' Frar, 2013.

konjugi Mifsud[16] fejn sahanstira wkoll l-ewwel Qorti kienet iddecidiet li ma ssegwix il-hsieb tas-sentenza fl-ismijiet fuq citati. Jinghad ukoll li z-zewg sentenzi ta' din il-Qorti citati mill-intimati Lynch ma jirrigwardawx cirkostanzi bhal dawk odjerni fejn fiz-zmien il-koncessjoni kien hemm *in vigore* ordni ta' rekwizizzjoni meta l-inkwilina flimkien ma' zewgha talbu l-approvazzjoni tad-Dipartiment ghall-Akkomodzzjoni Socjali sabiex ir-relazzjoni guridika mas-sid tinbidel minn kirja ghal enfitewsi temporanja.

20. Ghandu jigi spjegat li l-kaz deciz minn din il-Qorti fl-ismijiet appena citati, sussegwentement kien tressaq quddiem il-Qorti Ewropea li ddecidietu fit-30 ta' Jannar, 2018[17]. L-ewwel punt li gie deciz kien jekk sahansitra hemmx indhil:

> "45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements [in particolar the prohibition on bringing a tenant's lease to an end], the Court has found that there was in interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure [see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010].
>
> "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

[16] Q.Kost. 1/17 u ara wkoll Q. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciza 29 ta' April 2016.

[17] **Cassar v. Malta,** App. 50570/13.

> 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.".

21. 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, konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tliet itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropea irrilevat li huma xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-dispozizzjonijiet 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 kinux adegwati:

> "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].”.

22. Minn din is-silta jirrizulta punt importanti applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja ghad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif qalet il-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. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords’ right to use their property.”

23. Fil-kaz odjern jirrizulta minghajr dubju li l-fond kien soggett ghal ordni ta’ rekwizizzjoni fid-data li fih saret il-koncessjoni enfitewtika permezz ta’ att notarili fit-3 ta’ Mejju 1993. Xhieda ta’ dan hi l-ittra miktuba mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fis-26 ta’April 1993 lill-intimat Bernard Lynch fejn id-Dipartiment esprima li ma kellu l-ebda oggezzjoni sabiex l-istess intimat jakkwista l-fond taht titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal 21 sena. Sahansitra l-ittra stess tikkontjeni r-referenza tar-*Requisition Order* li ggib in-numru 7268 u li terga’ tidher fl-ittra tal-Awtorita` tad-Djar tad-9 ta’ Marzu 2016 fejn l-avukat difensur tar-rikorrenti ghan-nom taghhom gie mgharraf li l-fond kien gie de-rekwizizzjonat sa mill-1 ta’ Gunju 2000. Ghalhekk ma jistax jinghad li s-sid tal-fond li dak iz-zmien kienet ir-rikorrenti Ethel Baron kienet iffirmat volontarjament ghall-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja. L-uzu tal-fond kien diga’

jinstab kontrollat mill-Istat u sahansitra jirrizulta mill-affidavit tal-intimat Bernard Lynch u x-xhieda tieghu fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2017 quddiem l-ewwel Qorti, li martu kienet tikri l-fond bhala r-residenza taghha sa mis-sena 1985 wara li nghata lilha mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali bis-sahha ta' ordni ta' rekwizizzjoni. Ghandu jinghad li din ix-xhieda xxejjen kull dubbju li jitfghu l-intimati Lynch dwar l-awtenticita` tal-ittri fuq imsemmija. Ir-rikorrenti Ethel Baron ma kellha ghazla ta' xejn u wiehed ma jistax jitkellem fuq xi drittijiet li cediet fir-rigward tal-uzu tal-fond. Ghalhekk ukoll hi irrilevanti l-kwistjoni tal-accettazzjoni tal-kera mill-istess rikorrenti Ethel Baron ghaliex kif tghid il-Qorti Ewropea, ma seta' jkun hemm l-ebda cessjoni ta' dritt inezistenti.

24. Ghaldaqstant din il-parti tal-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali, kif ukoll l-ewwel u t-tielet aggravju tal-intimati Lynch, mhumiex gustifikati u qeghdin jigu michuda.

It-tieni aggravju tal-intimati Lynch: [l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni li l-Istat ghandu poteri wesghin ta' kontroll tal-uzu tal-proprjeta`]

L-ewwel aggravju [it-tieni parti] tal-intimat l-Avukat Generali: [l-iskop wara l-ligi li dahlet fis-sehh permezz tal-Att XXIII tal-1979]

25. L-intimati Lynch jissottomettu li l-ewwel Qorti naqset li tapprezza u li tikkonsidra ghal kollox id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta`, liema dritt hu rizervat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u wkoll taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jghidu li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu proprju ezercizzju ta' dan il-jedd, b'dana li nzamm il-bilanc gust kif tirrikjedi l-gurisprudenza Ewropea u wkoll dik tal-qrati taghna. Isostnu li l-kera dovuta ta' €700 fis-sena tirrapprezenta introjtu ferm akbar mill-imghax fuq kont ta' tfaddil moghti minn banek lokali. Imbaghad jargumentaw li skont il-gurisprudenza kull kaz ghandu jigi kkonsidrat skont il-fatti partikolari tieghu u ghalhekk sejbien ta' ksur f'kaz iehor mhux necessarjament jolqot il-kaz odjern. Fattur relevanti iehor huwa li sabiex tirnexxi azzjoni dwar allegat ksur ta' dritt fundamentali, kellu jintwera li l-individwu koncernat garrab piz sproporzjonat u eccessiv. Kellu jitqies ukoll li r-rikorrenti Ethel Baron ma kinitx uriet li kienet qieghda tigi pregudikata bl-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati Lynch u r-rikorrenti l-ohra Susan Farrugia, li ma kinitx tirrisjedi hawn Malta, kienet uriet biss li sabiex akkwistat il-fond b'titolu ta' donazzjoni minghand l-ewwel rikorrenti, hi kellha thallas it-taxxa fuq dokumenti fis-somma ta' €7,200, liema hlas seta' gie evitat jekk ma accettatx id-donazzjoni.

26. Ir-rikorrenti jilqghu ghal dan l-aggravju billi jghidu li mizuri ta' kontroll huma dejjem l-eccezzjoni u mhux ir-regola kif donnhom kienu qeghdin jippretendu l-intimati Lynch, u fil-kaz ta' tehid jew kontroll ta' uzu

ta' proprjeta` allura jrid ikun hemm bilanc ekwu u proporzjonali bejn il-jedd tas-sid li wkoll jaghmel profitt minn hwejgu u l-htigijiet tas-socjeta`. Fil-kaz odjern il-bilanc ma kienx jirrizulta meta jigi meqjus il-fatt li l-kera kienet tirrapprezenta seba' darbiet inqas minn dik stabbilita skont is-suq hieles mill-Perit Alan Saliba inkarigat minnhom stess. Huma jelenkaw diversi fatturi li fil-fehma taghhom kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni u jissottomettu li fid-dawl ta' dan kollu l-konkluzjoni kienet li l-applikazzjoni tas-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 kien qed jikser id-drittijiet fundamentali taghhom. Jissottomettu li l-ewwel Qorti kienet qieset dawn il-konsiderazzjonijiet u dan b'referenza ghal-ligi u wkoll ghall-kazistika applikabbli, u b'hekk ma setax jinghad li ma kinitx tat id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt li l-Istat ghandu poteri wesghin ta' kontroll tal-uzu ta' proprjeta` fl-interess pubbliku.

27. Din il-parti tal-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali hi simili ferm ghal dan it-tieni aggravju tal-intimati Lynch, jigifieri l-ewwel Qorti naqset milli taghti d-debita konsiderazzjoni ghall-iskop socjali wara l-ligi li dahlet fis-sehh permezz tal-Att XXIII tal-1979. L-intimat l-Avukat Generali jsostni li l-ewwel Qorti naqset milli tqis sew ir-raguni ghad-dhul fis-sehh ta' dak l-Att. Din kienet proprju sabiex jigi evitat it-tkeccija tan-nies minn darhom fl-gheluq tat-terminu koncess lilhom. Minghajr dubbju ghalhekk is-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 kien legittimu u maghmul fl-interess generali u ma setax jitqies li jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Jissottometti li fejn hemm interess generali legittimu, wiehed ma jistax ipoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles u l-valur li wiehed ghandu jhallas ghal akkomodazzjoni socjali. F'dan il-kuntest, l-Istat ghandu margini wesghin biex jipprovdi ghal mizuri socjali permezz tal-ligi, u dan kif jipprovdi l-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Kien biss f'kaz li jirrizulta li d-diskrezzjoni tal-legislatur kienet manifestament minghajr bazi ragonevoli li din kellha titbiddel. Ir-rikorrenti ma setghux jinghataw rimedju billi jitnehha s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 jew billi jigi ordnat l-izgumbrament tal-fond u proprju ghaliex galadarba jigi accettat l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizuri ma setax dan jigi newtralizzat bl-izgumbrament.

28. Ghar-rigward tat-tieni argument migjub mill-intimat l-Avukat Generali, ir-rikorrenti jwiegbu billi jaghmlu referenza ghall-kazistika ta' din il-Qorti u wkoll dik tal-Qorti Ewropea sabiex juru li legalment is-sid m'ghandux isofri pregudizzju billi jkun marbut igorr piz eccessiv, sahansitra fil-kaz odjern il-kera pagabbli kienet madwar seba' darbiet inqas minn dik li giet stabbilita skont is-suq hieles mill-Perit Alan Saliba u meqjusa minnu bhala pjuttost stima konservattiva. Jissottomettu li huwa wkoll irrilevanti l-argument tal-intimati Lynch li r-rikorrenti Susan Farrugia, jigifieri sid in-*nuda proprietas,* kienet tghix barra minn Malta ghaliex il-proceduri kienu dwar ksur tad-drittijiet fundamentali u mhux proceduri ghal ripreza tal-fond. Dan kollu qiesitu l-ewwel Qorti fid-dawl tad-

dispozizzjonijiet tal-ligi u tal-kazistika applikabbli u ghalhekk ma jistax validament jinghad li hi ma kinitx tat id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt li l-Istat kellu poteri sostanzjali ta' kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fejn hemm l-interess pubbliku. Dan kollu fil-fehma taghhom kien iwassal biss ghal konkluzjoni wahda, jigifieri li kienu qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghhom.

29. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti rrikonoxxiet il-fatt li l-Istat ghandu prerogattiva esklussiva li jaghmel dawk il-ligijiet ghall-gid tal-qafas socjali tal-pajjiz inkluz allura li jirregola l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta` privata. Hawn l-aggravju tal-intimati Lynch u wkoll dak tal-intimat l-Avukat Generali diga' jsibu d-djufija taghhom ghaliex hu minnu li l-ewwel Qorti tat id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt li l-Istat ghandu diskrezzjoni qawwija f'dan il-qasam socjali. Issa 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 ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun wiehed legittimu, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[18].

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

30. Kif kellha l-opportunita` li tissenjala din il-Qorti diversi drabi, m'hemm l-ebda dubbju li d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 saru b'ghan legittimu ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hu d-dmir li jaqa' fuq l-Istat. Minghajr dubbju wkoll allura dak l-att sar fl-interess pubbliku, mifhum li l-ghan kien dak ta' akkomodazzjoni socjali. Fil-kaz **James and Others v. UK**[19] il-Qorti Ewropea spjegat li *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken"* [20]. B'dana li l-Qorti tikkonsidra li l-qaghda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiz minn meta gew fis-sehh l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXII tal-1979 sallum tjiebet ferm u allura naqas l-estent tal-ezigenza ta' akkomodazzjoni socjali, u konsegwentement in-necessita` tal-mizuri opportuna taht dan l-att fl-interess pubbliku

19 App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.

20 Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**, deciz 5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe v. Il-Kummissarju tal-Art et**, deciz 30 ta' Novembru 2001.

31. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le wara li jkun gie stabbilit li l-indhil ikun sar fl-interess pubbliku:

> "56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden [see 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 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]. "[21]

32. Hawn ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita` li dwaru l-ewwel Qorti tosserva li kieku l-intimati Lynch ma kellhomx il-beneficcju moghti lilhom mis-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158, huma kien ikollhom jirritornaw il-fond fit-tmien tal-koncessjoni enfitewtika. Dan hu punt ta' tluq tassew siewi fl-ezami li jrid isir dwar ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija ta' proprjeta` mis-sid. Imbaghad l-ewwel Qorti ghaddiet ghat-tieni punt indikattiv. Qabblet il-valur tal-kera fl-ammont ta' €700 li skont dak is-subartikolu r-rikorrenti kienu qed jircievu ma' dak l-ammont li kellu

[21] Ibid. Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deciz 30 ta' Lulju, 2015.

jgib il-fond fuq is-suq hieles ta' €4,950 kif stmat mill-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti, u ddikjarat li kien hemm bahar jaqsam bejn dawn iz-zewg cifri, u l-introjtu tar-rikorrenti hu ghal kollox mizeru u rrizorju. B'hekk isegwi li l-applikazzjoni tas-subartikolu in kwistjoni illediet il-principju ta' proporzjonalita` rikjest mill-Konvenzjoni.

33. L-ewwel Qorti fl-istess sentenza appellata tghid li jista' biss l-Istat jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-qafas socjali tal-pajjiz minghajr ma johloq pregudizzju sproporzjonat ghad-drittijiet ta' cittadini ohra u fin-nuqqas l-Istat imbaghad ikollu jgorr ir-responsabbilita` ghall-izbilanc li jinholoq bejn id-drittijiet. Tghid li ghalhekk skont il-gurisprudenza m'ghandux ikun is-sid biss li jgorr il-piz u fil-fatt taghmel referenza ghall-gurisprudenza in sostenn ta' dan. Tirrileva li fil-kaz odjern setghet biss tasal ghall-istess konkluzjoni ta' qrati ohra f'kawzi tal-istess xehta li l-mekkanizmu legislattiv in kwistjoni ma kienx ihares b'mod xieraq u b'mod adegwat id-drittijiet tas-sidien milquta mill-istess ligi. Ghalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li jgorru piz sproporzjonat u ngust b'mod li l-ilment taghhom ta' ksur tad-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom kien gustifikat.

34. Ghalhekk hawn jirrizulta lil din il-Qorti, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-intimat l-Avukat Generali, li l-ewwel Qorti fil-fatt ikkonsidrat l-iskop tas-subartikolu 12[2] tal-Kap.158 u marret oltre sabiex ikkonsidrat ukoll

jekk dak l-iskop kienx gie mwettaq fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni. Imbaghad tkompli tghid l-ewwel Qorti li l-intimati Lynch qeghdin isostnu li l-emendi ghall-Kodici Civili li gew fis-sehh fis-sena 2009 naqqsu mill-effetti tal-isproporzjon, izda kif ukoll osservat il-Qorti Ewropea l-emendi kienu tjiebu xi ftit is-sitwazzjoni izda l-izbilanc u l-isproporzjon baqa' hemm. Sahansitra l-ligi ma tipprovdix ghall-possibilita` li s-sid jiehu lura l-proprjeta`, u dan minbarra l-obbligi li kienet titfa' fuqu inkluz dawk tat-tiswijiet straordinarji. B'hekk sabet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

35. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti fir-rigward. Ghandu jinghad li l-ewwel Qorti wiznet sew l-indhil tal-Istat imwettaq permezz tal-Att XXIII tal-1979 fir-rigward tal-uzu ta' proprjeta` privata fil-konfront tal-piz li kien tghabba bih is-sid ta' dik il-proprjeta` u jigi senjalat li llum hemm diversi sentenzi fejn din il-Qorti kellha l-opportunita` li taghraf l-isproporzjon li jirrizulta llum bhala konsegwenza tad-dhul fis-sehh tad-dispozizzjonijiet ta' dak l-Att. L-Att tal-1979 proprju tefa' lis-sidien fi stat ta' incertezza dwar meta u jekk qatt jergghu jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom. Fil-kaz **Cassar v. Malta**[22] l-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"It is clear that these circumstances inevitably left the*

[22] App. 50570/13, deciza 30 ta' Jannar, 2018.

applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.”. Maghdud ma’ dan hemm il-fatt li meta r-rikorrenti Ethel Baron kienet iffirmat l-att ghall-koncessjoni enfitewtika temporanja, din certament ma kinitx taf li fis-snin li gejjin kien ser ikun hemm zieda qawwija ferm fis-suq tal-valuri tal-proprjeta`[23] u ghalhekk certament ma basritx li l-ammont ta’ cens miftiehem mal-intimati Lynch mal-moghdija taz-zmien kien ser ikun wiehed baxx hafna u ta’ pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` minhabba l-piz dejjem jizdied li kellha terfa’. F’kwalunkwe kaz ma jridx jintnesa’ l-fatt li hi kienet qieghda tinnegozja l-kuntratt ta’ koncessjoni mal-inkwilina l-intimata Lily Lynch li diga’ kienet qieghda tgawdi mill-effetti tal-Att XXIII tal-1979 permezz ta’ ordni ta’ rekwizizzjoni, u kif diga’ ntqal, effettivament ir-rikorrenti Ethel Baron ma kellhiex xelta libera.

36. Mehud in konsiderazzjoni fatturi ohra, jigifieri li ma hemm l-ebda certezza dwar meta l-fond ser jinghata lura lis-sid, il-valur tal-fond b’inkwilin jghix fih hu ferm inqas minn dak battal, in-nuqqas ta’ beneficcju socjali jew ta’ ghajnuna ohra lis-sid, l-ineffikacja tar-rimedji gudizzjarji, kollha jwasslu lill-Qorti sabiex tghid li l-piz tas-sid hu wiehed sproporzjonat u eccessiv.

[23] Ibid.

It-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali [ma kellux jigi kkundannat ihallas kumpens, liema kaz hu eccessiv]

37. L-intimat l-Avukat Generali qed jippretendi li l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundannah ihallas kumpens li gie likwidat fl-ammont ta' €10,000, liema kumpens f'kwalunkwe kaz jikkonsidrah bhala wiehed eccessiv. Jispjega li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jaghti l-ebda dritt ghal profitt u b'hekk ghandu jsegwi li fejn il-proprjeta` tkun qed tintuza ghal finijiet ta' akkomodazzjoni socjali lanqas ma kien hemm dritt ghal profitt. Isostni li l-kera ta' €700 fis-sena, li wara kollox giet liberament miftehma bejn il-partijiet, mhijex daqstant sproporzjonata b'mod li kienet qieghda tkun ta' pregudizzju ghar-rikorrenti. Ghandu jitqies ukoll li skont is-subartikolu 1531C[2] tal-Kodici Civili din ghandha tizdied kull tliet snin. L-intimat l-Avukat Generali jissenjala li l-ligi in kwistjoni ghandha tigi kkonsidrata kemm mill-aspett ta' proporzjonalita` u wkoll fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali. Izda jekk ghandhom jigu kkonsidrati l-valuri tal-kirjiet fuq is-suq hieles ukoll fir-rigward tal-proprjeta` li qieghda sservi l-qafas socjali, dan ser johloq krizi fejn hafna familji mhux ser jifilhu l-pizijiet mitfughin fuqhom. L-intimat l-Avukat Generali jirrileva li fejn hemm ghan legittimu ghall-indhil mehud fl-interess pubbliku, allura l-kumpens jista' jkun inqas minn dak il-valur li joffri s-suq hieles.

38. Ir-rikorrenti jghidu li kif diga' rrilevaw fir-risposta taghhom dan l-argument tal-intimat l-Avukat Generali hu infondat ghaliex il-Qorti Ewropea stess tirrikonoxxi d-dritt tas-sid li jircievi profitt ghal hwejgu. Hu wkoll rikonoxxut minn din il-Qorti li fejn hemm ksur il-Qorti ghandha s-setgha li tillikwida kemm danni morali kif ukoll dawk civili jew pekunjarji. Ghalhekk il-jedd ta' kumpens hu inerenti fl-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 tal-Kap. 319. B'referenza ghal dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet Josephine **Azzopardi pen v. l-Onorevoli Prim'Ministru et**[24], ir-rikorrenti osservaw li l-qrati taghna llum qeghdin jillikwidaw kumpens aktar gust u ekwu u konformi ghal dak generalment likwidat mill-Qorti Ewropea. Ma jaqblux mal-intimat l-Avukat Generali li l-kera ta' €700 mhijiex daqstant sproporzjonata fid-dawl tal-fatt li din hi seba' darbiet inqas minn dik stmata skont is-suq hieles. Isostnu li l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti ma jsarrafx f'spekulazzjoni u hu wiehed gust u konservattiv. Ghandu wkoll jigi meqjus li fl-eventwalita` illi huma jiehdu lura l-pussess tal-fond mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika, huma setghu ghamlu profitt ta' madwar €19,800.

39. L-ewwel Qorti, filwaqt li gharfet li r-rikorrenti ghandhom jinghataw rimedju adegwat galadarba huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, wara referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**[25], gharfet is-segwenti fatturi ewlenin

[24] Q.Kost. 75/14, deciz 28 ta' Settembru, 2017.
[25] Q.Kost. 1/12, deciz 29 ta' April 2016.

li kellhom jigu kkonsidrati fil-likwidazzjoni tal-kumpens: [a] id-diskrepanza qawwija bejn il-kera li r-rikorrenti kienu qeghdin jippercepixxu kif regolata mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-kera dovuta skont is-suq hieles; [b] l-ghan socjali tal-ligi; [c] it-trapass taz-zmien; u [e] l-inerzja tal-Istat li jindirizza l-bilanc sproporzjonat. Tenut in konsiderazzjoni dan kollu, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens gust li kellu jithallas mill-intimat l-Avukat Generali lir-rikorrenti kien fis-somma ta' €10,000.

40. Hu pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni kemm pekunjarji, kif ukoll 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 u ghalhekk mill-ewwel ghandu jinghad li l-argument tal-intimat l-Avukat Generali li m'ghandux jhallas kumpens ma jistax iregi. Fil-kaz **Kingsley v. United Kingdom**[26] il-Qorti Ewropea ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

> "The court recalls that it is well established that the principle underlying the provision of just satisfaction for a breach of article 6 is that the applicant should as far as possible be put in the position he would have enjoyed had the proceedings complied with the Convention's requirements. The court will award monetary compensation under article 41 only where it is satisfied that the loss or damage complained

[26] App. No. 35607/97, deciza 28 ta' Mejju 2002.

> of was actually caused by the violation it has found, since the state cannot be required to pay damages in respect of losses for which it is not responsible."

41. Tenut il-fatt li r-rikorrenti ghandhom dritt li jircievu kumpens ghall-ksur ravvizat, din il-Qorti issa ser tqis jekk il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti hux wiehed xieraq u li jaghmel gustizzja maghhom. Issir referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc**, 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.
>
> "…
>
> "Kif inghad fis-sentenza *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]."

42. Il-Qorti tosserva mill-banda l-ohra li l-kawza odjerna mhijiex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghar-rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jigi assigurat l-waqfien tal-lezjoni u r-*restitutio in integrum* safejn huwa possibbli. Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur

shih fuq is-suq lis-sid[27]. Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret kif gej fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**[28]**:**

> "Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.".

43. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens. Izzid li f'materja ta' likwidazzjoni ta' danni hu relevanti ferm il-fattur tal-incertezza tar-ripreza tal-fond li hi konsegwenzjali mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif ukoll l-obbligi kollha aktar oneruzi li gie mghobbi bihom is-sid inkluz dawk ta' manutenzjoni galadarba issa r-relazzjoni bejn sid u inkwilin m'ghadhiex dik ta' enfitewsi izda ta' kera. Fuq in-naha l-ohra tal-bilanc, din il-Qorti ma tistax ma tosservax li kif ir-rikorrenti stess jirrilevaw l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika miftehma bejn ir-rikorrenti Ethel Baron u l-intimati Lynch sehh erba' snin ilu biss u ghalhekk it-telf ta' profitt ma setax kien daqstant gholi.

---

27 Q.Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

28 Q.Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018.

44. Din il-Qorti hi tal-fehma li dan l-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhux gustifikat u li l-ammont fissat mill-ewwel Qorti huwa fic-cirkostanzi rimedju gust u adegwat ghal-lezjon subita mir-rikorrenti.

Ir-raba' aggravju tal-intimati Lynch: [ir-rimedju m'ghandux ikun dak moghti mill-ewwel Qorti u dak mitlub mir-rikorrenti]

45. Din il-Qorti tifhem li l-intimati Lynch qeghdin jippretendu li r-rimedju m'ghandux ikun dikjarazzjoni li huma ma jistghux jistriehu aktar fuq is-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 jew l-izgumbrament taghhom mill-fond. Huma sahansitra jishqu li r-rimedju ghandu jkun dak moghti mill-Prim'Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi Vella et v. l-Avukat Generali** et deciza fit-28 ta' Jannar 2016. Jinsistu li l-ebda dritt m'ghandu jinghata prijorita` fuq dritt iehor li b'hekk allura jintilef, u dan skont il-principju rifless fl-Artikolu 17 tal-Konvenzjoni. Huma kienu nghataw *a legitimate expectation* permezz tal-ligi li l-koncessjoni enfitewtika fl-eghluq taghha kienet ser tigi kkonvertita f'kirja. Dan id-dritt moghti lilhom kien protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif irrilevat il-Qorti Ewropea fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Saghinadze and Others v. Georgia**[29], izda wkoll mill-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni. L-intimati Lynch issollevaw it-tieni punt taghhom taht dan l-ahhar aggravju taghhom, jigifieri li huma ma kinux il-legittimi kontradditturi

[29] App.18676/05, deciza 27 ta' Mejju 2010.

fir-rigward tat-talba ghal responsabbilita` u danni konsegwenzjali ghal ksur ravvizat ghaliex kien proprju l-Istat li ghandu jaghmel tajjeb fl-eventwalita` li din il-Qorti ssib ksur.

46. Fir-risposta taghhom ir-rikorrenti jghidu li dan l-ahhar aggravju tal-intimati Lynch hu pjuttost simili ghat-tieni aggravju taghhom u ghalhekk a skanz ta' ripetizzjoni, huma ghamlu referenza ghal dak sottomess minnhom fir-rigward ta' dak l-aggravju; dan filwaqt li sollevaw is-segwenti punti: [i] is-sentenza citata tal-Prim'Awla kienet giet revokata minn din il-Qorti fejn gie deciz li r-rimedju ma kienx wiehed legalment u/jew proceduralment konformi u ammissibbli; [ii] ma jezistix dritt fundamentali u inaljenabbli ghal akkomodazzjoni socjali; [iii] il-*legitimate expectation* li kienet tezisti fil-kaz odjern kienet li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-fond fl-ahhar tal-koncessjoni; [iv] bla pregudizzju, l-intimati Lynch ma ressqu l-ebda prova dwar il-qaghda finanzjarja prekarja taghhom.

47. Din il-Qorti tissenjala li llum il-pozizzjoni legali dwar il-htiega li tigi dikjarata l-inapplikabblita` tal-Artikolu 12 tal-Kap.12 tbiddlet bis-sahha tal-emendi maghmula bl-Att XXVII tas-sena 2018 u tikkonsidra opportun li tirribadixxi:

> "......Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa

legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

"41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estezi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

"42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

"43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."[30]

48. L-intimati Lynch isostnu li huma mhumiex il-legittimi kuntraditturi f'talba ghal responsabbilita` ghal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghall-konsegwenzjali danni. Ghal dan ghandu jirrispondi l-Istat. Din il-Qorti tghid li minghajr dubbju l-intimati Lynch ghandhom interess fil-proceduri odjerni ghaliex ukoll jekk dawn iwasslu ghal semplici dikjarazzjoni li s-subartikolu 12[2]

[30] Q.Kos. 89/14 **Josephine Azzopardi et v. Prim Ministru et**.

tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni minhabba ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huma ser jintlaqtu b'dik id-dikjarazzjoni u b'hekk ghandhom kull interess li jippartecipaw fihom[31]. Ghandu jinghad li din il-Qorti kif ghamlet l-ewwel Qorti ma ssibx li l-intimati Lynch huma responsabbli ghall-ksur allegat u lanqas qieghda tikkundannahom ihallsu l-kumpens likwidat minnha. Ghal dan ghandu jwiegeb l-intimat l-Avukat Generali.

49. Ghal dawn ir-ragunijiet, ir-raba' aggravju huwa gustifikat biss fil-limiti tal-konsiderazzjonijet premessi u qed jigi hekk milqugh, filwaqt li qed jigi michud ghall-kumplament.

It-tielet aggravju tal-intimat l-Avukat Generali [m'ghandux ibati spejjez]

50. L-intimat l-Avukat Generali jsostni li l-ewwel Qorti ma kinetx korretta meta ordnat li hu kellu jhallas l-ispejjez tal-proceduri. In vista tas-sottomissjonijiet maghmula fir-rikors tal-appell tieghu, jissottometti li m'ghandux jigi kkundannat ihallas dawn l-ispejjez li kellhom jithallsu mir-rikorrenti. Min-naha taghhom ir-rikorrenti jghidu li hi haga logika fil-procedura guridika li t-tellief ibati l-ispejjez u hekk ukoll jekk is-sentenza appellata tigi revokata b'dana li huma ma kinux qeghdin jaqblu li l-aggravji tal-intimat l-Avukat Generali kellhom jigu milqugha.

---

[31] Ara Q.Kost. 73/2011, **Bradshaw et v. l-Avukat Generali et,** deciz 6 ta' Frar, 2015.

51. Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha sostanzjalment tbiddel id-decizjoni tal-ewwel Qorti, tenut kont li din hi fondata fl-apprezzament taghha tac-cirkostanzi tal-kaz u hi skont il-ligi.

52. Ghaldaqstant issib li l-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhux gustifikat u tichdu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti:

Tiddisponi mill-appell tal-intimati Lynch billi tilqghu limitatament u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti ordnat id-dizapplikazzjoni fil-konfront taghhom tal-Artikolu 12 tal-Kap.158;

Tiddisponi mill-appell tal-intimat l-Avukat Generali billi tichdu.

L-ispejjez relattivi ghaz-zewg appelli jithallsu mill-intimat Avukat Generali. Dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm