QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru, 2019

Numru 1

Rikors Numru 3/19TA

Joseph Grima (K.I. 714462M); Georgina Grima (KI 320638M) armla minn Philip Grima, u Doreen Grima (K.I. 213265M)

Nicholas Parnis England (K.I. 84969M); Stephen Parnis England (K.I. 197863M); Robin Parnis England (K.I. 299972M); Johanna Parnis England mart legalment separata minn Stefan Borg Manduca (K.I. 397065M) u Margaret armla minn John Parnis England (K.I. 259843M)

vs

Avukat Ġenerali

Kaptan Ronald Paul Abela (K.I. 0062234M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tar-Rikorrenti ppreżentat fl-4 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, missier u żewġ l-esponenti Grima ossia Philip Grima akkwista nofs indiviż tal-fond nru. 35, Dingli Street, Sliema, mingħand John Parnis England, u dan skond ***"Dokument A"*** hawn anness.

2. Illi missier u-raġel tal-esponenti, Philip Grima, miet fit-2 ta' Diċembru 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva *'ab intestato'* u b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, digriet numru 855/16, ***Dokument B*** hawn anness, fuq martu Georgina Grima in kwantu għal nofs indiviż u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq uliedu r-rikorrenti Joseph Grima u Doreen Grima.

3. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar li estratt minnha konċernanti l-fond de quo qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument C*** l-appartament numru 35, Dingli Street, Sliema ġie dikjarat *'causa mortis'* lil Kummissarju tat-Taxxi Interni.

4. Illi konsegwentement Georgina Grima hija proprjetarja ta' 3/8 indiviżi ta' l-istess fond waqt li l-aħwa Joseph Grima u Doreen Grima huma proprjetarji ta' 1/8 indiviż ta' l-istess fond bejniethom.

5. Illi n-nofs indiviż l-ieħor tal-proprjeta' fuq msemmija jappartjeni lill-aħwa Parnis England, ir-rikorrenti f'din il-kawża, kif soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Margaret Parnis England, u dan skond żewġ testmenti unica charta ta' John Parnis England tas-26 ta' Jannar 1998 u 23 ta' Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard.

6. Illi kif jirriżulta minn estratt tad-dikjarazzjoni ċausa mortis tal-mejjet John Parnis England li miet fit-13 ta' Ġunju 2004 u d-dikjarazzjoni causa mortis hija datata 8 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument D***, l-fond in kwistjoni ddevolva in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fuq ir-rikorrenti aħwa Parnis England hawn fuq msemmija u t-taxxa dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni tħallset a tenur tal-liġi kif jirriżulta mill-istess dikjarazzjoni causa mortis.

7. Illi l-antekawża tar-rikorrenti ossia Ida Vadala kienet daħlet f'konċessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta' Marzu 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***Dokument E*** mal-Kaptan Ronald Paul Abela, ossia l-intimat f'din il-kawża, fejn hija kienet ikkonċediet il-fond 35, Dingli Street, Sliema lill-intimat għal-perijodu ta' sbatax-il sena dekorribli mid-29 ta' Marzu 1960, prorogabbli dana t-terminu oriġinali għal sbatax-il sena oħra wara l-iskadenza tal-istess terminu oriġinali, u dana biss jekk wara li jiskadi dana t-terminu oriġinali jkun jrid jagħmel din il-proroga l-intimat Kaptan Abela.

8. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-28 ta' Marzu 1977 u l-intimat Kaptan Ronald Paul Abela u martu Miriam Josephine Theresia Abela baqgħu fil-fond in kwistjoni u iżda l-konċessjoni enfitewtika temporanja ma ġietx prorogata għal sbatax-il sena oħra, b'dan illi l-intimat Kaptan Abela u martu Miriam Josephine Theresia Abela meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979 kien għadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk u konsegwentement kellhom dritt jibqgħu b'titolu ta' kera li jogħla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.

9. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-intimati Kaptan Ronald Paul Abela u martu Miriam Josephine Theresia Abela baqgħu jokkupaw l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li ġiet lilhom mogħtija bl-Att XXIII tal-1979 ossia l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi illi: *"meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta'Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-darskont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi",* huma kellhom d-dritt illi jibqgħu jħallsu kera doppja għal dak li kienu jħallsu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

10. Illi l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika baqgħet titħallas bir-rata ta' Lm200 fis-sena u dan għal perjodu ta' ħmistax-il sena mid-29 ta' Marzu 1979 ossia sat-28 ta' Marzu 1994, u reġgħet ogħliet fid-29 ta' Marzu 1994 għal Lm294 sat-28 ta' Marzu 2009, u reġa ogħla fid-29 ta' Marzu 2009 għal Lm318.31ċ ekwivalenti għal €741.47ċ sat-28 ta' Marzu 2013 sakemm ai termini tal-Att X tal-2009 l-inkwilin Abela beda jħallas l-awmenti fil-kera kull tlett snin biex b'hekk fid-29 ta' Marzu 2013 il-kera żdiedet għal €802.81ċ u kellha terġa' tiżdied fid-29 ta' Marzu 2016 għal €819.38ċ u għandha suppost terġa' tiżdied fit-28 ta' Marzu 2019.

11. Illi dan il-fond mhux dekontrollat kif jirriżulta mid-***"Dokument F"*** hawn anness.

12. Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, l-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja u wara l-iskadenza tal-proroga, jekk effettivament kienet tkun saret, kellu jerġa' jiġi mogħti lura lir-rikorrenti battal u l-intimat ma kienx jsib l-protezzjoni tal-liġi kif fuq indikat.

13. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessatati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u t-terminu tal-proroga li effettivament qatt ma saret, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u

dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dokument E u dan kif ġia ġie deċiż minn dawn il-Qrati fil-kawża ***Buttigieg and Others vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018*** u wara sentenza oħra tal-***Qorti Ewropea fl-ismijiet Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Jannar 2018.***

14. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Abela u infatti l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

15. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

16. Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

17. Illi huwa għalhekk huma u l-antekawża minnhom ġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide ***Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

18. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita iktar u iktar meta l-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet qabel ma daħlet in vigore l-istess liġi pero' minkejja dan, il-liġi pproteġiet lill-intimati Abela fl-inkwilinat impost fuq is-sidien ossija l-antekawża tar-rikorrenti liema sitwazzjoni baqgħet tipperura sal-ġurnata tallum.

19. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide ***Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151) .***

20. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.

21. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – Vide ***Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.***

22. Illi barra minn hekk il-***Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29ta' Novembru 2018*** iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

23. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide ***Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea***

għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u ***Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea*** stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

24. Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża ***Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018***

25. Illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017 wara liema perijodu r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Kaptan Abela għall-fond 35, Dingli Street, Sliema u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom .

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 35, Dingli Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante

illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Aritkolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati .

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-Intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fit-23 ta' Jannar 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati <u>mingħajr preġudizzju għal xulxin</u>:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, <u>ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża</u> jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta <u>jew</u> *ai termini* tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat <u>mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ</u> u mhux qabel;

3. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

7. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilin. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

8. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

10. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*;

11. Illi peress li r-rikorrenti qed jillimitaw din il-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017, ir-rapport tal-perit għandu jirrifletti l-valur tal-proprjetà proprju sa dik id-data;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-Intimat Maġġur Ronald Paul Abela preżentata fil-5 ta' Frar 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

> "Illi trattandosi ta' kawża kostituzzjonali l-leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux l-esponent.
>
> Illi l-eċċipjent wara li skadielu t-terminu ta' konċessjoni emfitewtika fl-1977, beda jokkupa l-fond permez ta' kuntratt ta' kera li ġie fis-seħħ mhux bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 (li lanqas kien għadu ma sar liġi) imma bis-saħħa ta' kuntratt ta' kera dirett mas-sidien.
>
> Illi b'hekk hu m'għandu jsofri ebda spejjeż ta' dil-proċedura."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Mejju 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Ir-Rikorrenti huma sidien tal-fond numru 34 u 35, Dingli Street, Sliema.

2. L-awtriċi tar-Rikorrenti, ċerta Ida Vadalá kienet għaddiet dan il-fond lill-Intimat Kaptan Ronald Paul Abela permezz ta' att ta' konċessjoni sub-emfitewtika temporanja datata 29 ta' Marzu 1960 (ara Dok E a' fol 24). Il-konċessjoni sub-emfitewtika kienet għal żmien 17-il sena mid-data tal-att imsemmi, prorogabbli għal sbatax -il sena oħra jekk, wara li jiskadi dan it-

terminu, ssir proroga mill-Intimat Kaptan Abela (ara fol 25 u 26). Is-sub-ċens kien ta' mitt lira (LM100) fis-sena.

3. Din il-proroga ma kienetx saret (ara xhieda tal-Kaptan Abela a' fol 57). Iżda l-Intimat Kaptan Abela xorta baqa jirrisjedi fil-fond imsemmi anke wara l-iskadenza tat-terminu ta' sbatax-il sena. Bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li ddaħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, il-Kaptan Abela kompla jokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera in virtù tal-artikolu 12(2) u (7) tal-Kap. 158 kif hekk emendat. L-Intimat Kaptan Abela għadu jirrisjedi hemmhekk sal-lum.

4. Il-kera tal-fond baqgħet titħallas mill-Intimat Kaptan Abela skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. L-ammonti li kienu hekk jitħallsu huma imniżżla fil-premessa 10 tar-rikors promotur. Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika baqgħet titħallas bir-rata ta' LM200 fis-sena u dan għal perjodu ta' ħmistax -il sena mid-29 ta' Marzu 1979 ossia sat-28 ta' Marzu 1994, u reġgħet ogħliet fid-29 ta' Marzu 1994 għal LM294 sat-28 ta' Marzu 2009, u reġa ogħla fid-29 ta' Marzu 2009 għal Lm 318.31ċ ekwivalenti għal €741.47ċ sat-28 ta' Marzu 2013 sakemm ai termini tal-Att X tal-2009 l-inkwilin Abela beda jħallas l-awmenti fil-kera kull tlett snin biex b'hekk fid-29 ta' Marzu 2013 il-kera żdiedet għal €802.81ċ u kellha terga' tiżdied fid-29 ta' Marzu 2016 għal €1,032 u għandha suppost terġa tiżdied fit-28 ta' Marzu 2019".

5. Jirriżulta li din il-proprjetá ma ġietx dekontrallata (ara dok F a' fol 29).

Punti ta' Liġi

6. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, b'mod partikolari s-sub-inċiżi (2) u (7), qed jivvjola d-dritt tagħhhom għat-tgawdija tal-fond 35, Dingli Street, Sliema sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

7. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, ir-Rikorrenti jostnu li huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li qed jirċievu kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġorru piż sproporzjonat u nġust meta maqbbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin Intimat.

8. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel

protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

9. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropeja kif ġej:

*"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (***Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16,28 ta' Mejju 2019***).*

10. Il-Qorti Ewropeja stabbiliet għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-

użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

11. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-

individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state ofuncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63;Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violationof Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

12. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata**).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016)** .

13. Għalkemm dawn huma ż-żewg xenarji fejn ġie riskontrat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem inkwantu jirrigwarda s-sid, fl-ewwel xenarju l-ksur huwa aktar evidenti u dan peress li bid-dħul tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta fl-1979, ġew radikalment effettwati l-prinċipji fundamentali li jħarsu t-tgawdija ta' propjeta'. Dawk li kellhom sitwazzjoni differenti qabel ma ġiet fis-seħħ din il-liġi, ma setgħux ikunu f'posizzjoni u qatt ma setgħu jbassru li d-drittijiet tagħhom kienu ser ikunu effettwati

avversament. F'dan ix-xenarju, apparti li din il-liġi kienet f'kolliżjoni diretta mal-prinċipju ċivilistiku tal-*pacta sunt servanda*, kien prevedibbli li kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali, bħal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti, xi darba jew oħra kienu ser jitqanqlu.

14. Mentri fit-tieni xenarju, għalkemm hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, li fl-ewwel xenarju ma jesistix, xorta ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizazzjoni ekonomika tal-propjeta', u t-tgawdija pacifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura Kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-Istitut tal-kera. In-nuqqas ta' mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien, għalkemm dawn il-liġijiet saru kjarament b'oġġettivi soċjali, huwa l-għerq tal-problemi li ġabet magħha din il-liġi. Fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' esista, pero' ma ttieħidx kont rejali biex jiġu ndirizzati t-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet.

15. Jibqa' dejjem il-fatt, li l-Qorti Ewropea sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158, jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati lokali

diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019)**.

16. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik kwotata mill-Avukat Ġenerali fin-nota ta' sottomissjonijiet (a' fol 112 sa 114) li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata), u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bil fors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili** (Sede Kostituzzjonali), **30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

17. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat Generali. Dawn l-eċċezzjonijiet ġew sollevati f'iktar minn okkażjoni waħda.

18. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, il-Qorti taqbel ma' dak ikkunsidrat mil-Qorti Ċivili Prim' Awla (sede kostituzzjonali) fis-**Sentenza J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali datata 9 ta' Lulju 2019**:

*"Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom – li iktar milli eċċezzjoni hija osservazzjoni – l-intimati Attard jissottomettu li billi si tratta ta' proċedura "kostituzzjonali", l-att promotur kellu jkun b'sempliċi rikors u mhux permezz ta' Rikors Guramentat. Dan huwa minnu. Ġja` fl-AvviżLegali 48 tal-1964, kien stipulat li l-proċeduri quddiem din il-Qorti skont l-Art.47(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta "**għandhom isiru b'rikors**". Illum, skont l-AvviżLegali 279 tat-2008, kif emendat bl-AvviżLegali 333 tal-2008, Regolament Numru 2, proċedimentskont l-Art. 46(1) u 95(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jewskont l-Art. 4(2) tal-Attdwaril-Konvenzjoni Ewropeja "**għandhom jinbdew permezz ta' rikors**". Imbagħad Regolament 3 jissokta jippreċiża x'għandu jkun fih rikors bħal dan. Artiklu 164 tal-Kap 12 jispeċifika l-każijiet li fihom rikors promotur fi proċediment kontenzjuż quddiem xi waħda mill-Qrati jkun null. Il-liġi tagħna, bħal ħafna oħrajn, tistabbilixxi regoli ġenerali dwar in-nullita` (Ara Art. 789 Kap 12) fosthom "jekk in-nullita` hija ddikjarata mil-liġi espressament" (Art. 789(1)(a) ibid.) iżda l-Kodiċi ta' Proċedura tagħna rarament – kuntrarjament, ngħidu aħna, għall-Kodiċi ta' Ginevra tal-1819 – jimponi espressament is-sanzjoni tan-nullita` f'każijiet partikolari;*

Illi l-Art. 164(1) huwa wieħed minn dawn il-każijiet rari. Jistipula li jkun hemm nullita` jekk kawża li jmissha tiġi ppreżentata b'rikor sġuramentat

jew b'rikors ta' appell tinġieb permezz ta' xi att ġudizzjarju ieħor. Imma (kważi) viċi-versa, Art. 164(2) jistipula li m'hemmx nullita` jekk kawża li jmissha tinġieb b'rikors minflok tinġieb b'rikors ġuramentat – salv li kull żieda li ssir fl-ispejjeż titħallas mill-attur. L-Art 164(2), fit-tieni proviso tiegħu, jestendi l-effetti tal-Art. 164(2) għal meta skont xi liġi li ma tkunx il-Kap 12, il-proċedimentg ħandu jkun b'rikors. Fil-każ preżenti, għalhekk, ir-rikors ġuramentat ippreżentatm ir-rikorrenti, filwaqt li huwa għal kollox barra minn loku fi proċedura ta' natura "kostituzzjonali", mhuwiex null – salv kif tgħid il-liġi suċċitata li r-rikorrenti jbatu l-ispejjes żejda li ħolqu u għal hekk il-Qorti sejra tagħmel provediment fir-rigward;".

19. Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksurtal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfen jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħalli kieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (**Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (**Robert Galea vs Avukat**

Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

20. Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Jirriżulta mid-dokumenti preżentati mir-Rikorrenti li permezz ta' testment sigriet datat 13 ta' Awwissu 1957, Ida Vadalá kienet ħalliet din il-proprjetá b'titolu ta' legat lil John u George aħwa Parnis England f'sehem ugwali bejniethom (ara Dok D a' fol 22).

21. Ma' mewtu s-sehem ta' John Parnis England iddevolva fuq uliedu r-Rikorrenti Stephen, Robin, Nicholas, u Johanna Parnis England (ara Dok D a' fol 20).

22. Is-sehem ta' George Parnis England ġie akkwistat min Philip Grima permezz ta' att ta' trasferiment datat 30 ta' Settembru 1982 (ara Dok A a' fol 10). Mal-mewt ta' Philip Grima is-sehem ta' din il-proprjetá iddevolviet in kwantu għal nofsu fuq martu l-attriċi Georgina Grima u in kwantu għan-nofs l-ieħor fuq iż-żewġ uliedu r-Rikorrenti Joseph u Doreen Grima f'sehem indaqs bejniethom (ara Dok. C a' fol 18).

23. B'hekk joħroġ li r-Rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-Rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar min hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

24. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** fejn intqal hekk:

"Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevant ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

25. Din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għalkemm għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura sa mill-1977. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-awturi tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setghet

issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirrisulta, li meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika oriġinali kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Di fatti, wara li skadiet il-konċesssjoni inkwistjoni setgħu kieku riedu jitolbu l-post lura. Veru wkoll, li sentejn wara li skadiet il-konċessjoni daħlet fis-seħħ il-liġi mertu ta' dawn il-proċeduri.

26. Iżda f'dan il-kaz partikolari il-Qorti temmen lill-Intimat meta jgħid, li kemm is-sidien u awturi tar-Rikorrenti u anke hu, kienu taħt l-impressjoni li r-relazzjoni ta' bejniethom kienet għadha regolata b'kuntratt ta' ċens peress li ħasbu li kien hemm tiġdid awtomatiku ta' 17-il sena oħra. Di fatti l-ittra li inbagħtet minn Philip Grima lill-Intimat fid-29 ta' Awwissu 2015 permezz tal-avukat tiegħu, intqal hekk: "Jirrisulta mill-istess kuntratt tad-29 ta' Marzu 1960 tan-Nutar R. Girrard LL.d li ċ-ċens skada fil-31 ta' Awwisu 1994" (a' fol 64).

27. F'din l-ittra ma kien hemm ebda kontestazzjoni dwar l-okkupazzjoni ulterjuri tal-fond minn naħa tal-Intimat. L-anqas ma ġie mitlub jiżgombra mill-post, anzi ingħata x'jifhem li seta' jibqa' fejn qiegħed tant li l-kera baqgħet tiġi aċċettata. L-anqas ma jidher li l-awturi tar-Rikorrenti kellhom relazzjoni ħażina mal-Intimat qua inkwilin. Dan jikkonfermah fix-xhieda tiegħu l-Intimat (a' fol 57 tergo).

28. Biex l-eredi f'kawżi ta' din ix-xorta ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun

sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet propjetarji tiegħu pero' dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-propjeta' tagħhom, bħal ma jidher li huwa l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivita' tal-awturi tagħhom.

29. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe' li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

30. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-**Sentenza ta' Rose Borg ġia ċitata** supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati taghna,

tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat, tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

31. Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti u għaldaqstant sejra issa tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

32. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni" (tieni talba) u kif ukoll tiddikjara lill-Intimat Avukat Ġenerali responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (tielet u raba talba).

33. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

34. Il-Qorti Ewropea fil-każ **Portanier v. Malta** (**applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46**) saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set outin Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, <u>it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in</u>*

<u>the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred</u>. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

35. In suċċint il-Qorti Ewropea f’dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta’ żgumbrament tista tingħata min Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea wriet ukoll id-dispjaċir tagħha għall-interpretazzjoni mogħtija minn Qrati ta’ ġurisdizzjoni Kostituzzjonali fejn jgħidu li m’hijiiex fil-kompetenza tagħhom jordnaw lill-istat sabiex, bil-possibilitá ta’ xi arranġament mal-inkwilini, iħallas lis-sid kera futura ogħla bħala rimedju effettiv li jsewwi l-isproporzjon eżistenti u għalhekk iwassal għat-terminazzjoni tal-vjolazzjoni mingħajr il-ħtieġa ta’ żgumbrament tal-inkwilin.

36. Il-Qorti Ewropea innotatat li għalkemm il-Qrati Kostituzzjonali tagħna ma rrikorrew għall-ebda minn dawn ir-rimedji, huma ħadu azzjoni alternattiva f’li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá. Il-Qrati tagħna baqgħu sal-lum jieħdu din it-tip ta’ azzjoni minkejja l-emenda leġislattiva promulgata bl-Att XXVII tal-2008 li, fi kliem il-Qorti Ewropea, tipprova tistultifika l-effett ta’ dawn is-Sentenzi. Il-Qorti Ewropea

esprimiet kemm il-darba ir-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja il-ksur konfermat minnha, tabdika ir-responsabbilitá fdata lilha mil-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tgħati dan ir-rimedju hi stess. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha (każ li huwa identiku għal dak li għandha quddiemha llum din il-Qorti). Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku.Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgubrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament minn kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid min vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta l-Gvern jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi b'mod li tipprovdi

għal ammont ta' kirja raġjonevoli (ara paragrafi 47 sa 53, Portnier v. Malta ċitata supra).

37. Ma hemm ebda dubbju li dan it-tagħlim jirriskontra ma' dak li qalet il-**Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-Sentenza Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Ġenerali datata 17 ta' Ottubru 2018** rriteniet is-segwenti:

"*Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-Sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrabminnhom. Tqisu koll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwa sew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi ta' bilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih element iraġonevoli li jista' jirnexxi (QEDB* ***13.9.2018*** *fil-kawżafl-ismijiet* ***B Tagliaferro& Sons Ltd. et vs Malta***

(Applik. Nru. 75225/13) §§ 92 – 3 (li hija każ fejn it-tħaddim tal-artikolu 13 tqies fil-qafas ta' lment ta' ksur tal-jedd taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll));

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, u minħabba f'dan l-iżvilupp leġislattiv li seħħ biss żmien wara li r-rikorrenti kellhom jiftħu din il-kawża, il-Qorti ssib li t-tieni talba [żgumbrament] tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa aktar, u sejra tqis din iċ-ċirkostanza għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż, imma tiċħadha fil-mertu;".

38. Din il-Qorti ma taqbilx li l-eqreb rimedju li tista' tagħti għal wieħed effettiv, apparti id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fundamentali u l-kumpens, hija dik li tordna lill-persuna li tkun qed tokkupa fond ma għandux jibqa' jistrieħ fuq artikolu 12 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Fil-fehma ta' din il-Qorti d-dikjarazzjoni ta' ksur iġġib magħha l-effetti l-oħra kollha fil-liġi ordinarja.

39. Kif ser jingħad aktar 'l isfel, il-presenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Huwa ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Bl-iżgumbrament tal-inkwilin jew jekk dan jiġi mgħobbi bil-piż tal-awment tal-kera, ikun ifisser, li huwa l-inkwilin li qed jagħti r-rimedju, meta dan huwa dmir tal-Istat li jagħmel l-interventi tiegħu biex jindirizza b'mod effettiv, it-terminazzjoni tal-ksur tad-drittijiet tal-bniedem kif dikjarati minn xi Sentenza konformament mal-oġġettiv soċjali tas-

sitwazzjoni. Sa ċertu punt , kemm is-sid u anke l-kerrej huma vittmi tas-sitwazzjoni. Skont din il-Qorti s-soluzzjoni ma tistax tinstab il-mod kliniku kif qed tippretendi l-Qorti Ewropeja fis-Sentenza ta' Portanier.

40. Sa fejn jirrigwarda awment fil-kera jrid ukoll jittieħed inkonsiderazzjoni, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jesistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta** l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".* Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' *"judicial notice"* tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata bħal ma huwa dan il-każ, u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

41. Din il-Qorti tagħmel referenza għar-rimedji li jissemmew fil-każ ta' **Portanier kontra Malta,** fost oħrajn l-aktar estrem tal-iżgumbrament, bħala mezz kif il-leżjoni ta' dritt fundamentali jigi fi tmiem tiegħu. Din is-Sentenza bħal donnha trid li dan ir-rimedju għandu jingħata b'mod indiskriminat f'kull każ, indipendentement mill-istat soċjali tal-partijiet jew il-konsistenza patrimonjali tagħhom. Il-prinċipju ġenerali għandu jkun, li l-għotja ta' żgumbrament jingħata mill-Qrati ordinarji jew Tribunali appositi. Wara kollox l-istess Sentenza ta' Portanier tirrikonoxxi li l-inkwilin "*is also the holder of certain rights under the Convention"* mingħajr pero' ma amplifikat dwar dan.

42. Il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha tkun qegħdha teżamina l-aspetti Kostituzzjonali tal-każ u mhux l-aspett ċivilistiku. Di fatti, l-imsemmi Victor Portanier, wara li ottjena Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tad-29 ta' April 2016 pproċeda biex jieħu pussess tal-fond mertu tad-disputa b'suċċess, iżda mhux qabel ma dik il-Qorti kellha tinvesti d-difiżi tal-Intimat fil-kawża. (Ara **Sentenza Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Victor Portanier –vs- Edward Pillow et tat-30 ta' Mejju 2017**). Jista' jkun hemm difiżi ta' natura ċivili li ma jaqgħux fil-kompetenza ta' Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha li tiddetermina jew tiddeċiedi. Ma jistax jiġi eskluż b'mod assolut u aprijoristiku, li persuna ma għandha ebda difiżi validi x'tagħti fil-każ ta' żgumbrament anke wara Sentenzi b'import Kostituzzjonali.

43. F'dan l-istadju jrid jingħad ukoll li kwantu għall-effetti ta' din is-Sentenza, din il-Qorti taqbel perfettament ma dak li intqal mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza fl-ismijiet H.Vassallo & Sons -vs- Prim Ministru tat-8 ta' Diċembru 2012** u ċioe li "*L-azzjoni tallum u dik fl-ismijiet Joseph Muscat vs Prim'Ministru deċiża minn din il-qorti fis-6 ta' Settembru 2010 ma humiex actio popularis dwar il-validità ta' liġi taħt l-art. 116, u għalhekk huwa meħtieġ li l-attur juri interess persunali. Konsegwenza ta' dan – billi l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita – hija illi r-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess. L-interess tal-attur f'kawżi bħal dawn huwa li jingħata rimedju għall-ilment tiegħu u mhux illi l-liġi tiġi mħassra erga omnes għax l-attur ma jkollux interess legali fil-kawżi ta' ħaddieħor. Għalhekk l-iżjed li tista' tgħid il-qorti hu illi l-liġi għandha tkun bla effett fil-każ partikolari li jkollha quddiemha u mhux fil-każijiet kollha. Fi kliem ieħor, f'kawża li ma tkunx kawża taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, u fejn għalhekk huwa meħtieġ illi l-attur juri interess persunali, dikjarazzjoni illi liġi hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (jew, b'analoġija, mal-Konvenzjoni) għandha effett biss inter partes.*"

44. Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens. Kif sewwa jirrikonoxxu r-Rikorrenti stess fil-premessa numru 25 tar-rikors promotur, din il-Qorti għandha tipprovdi rimedju għall-effettiv tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 billi wara dik id-data r-rimedju huwa dak disponibbli fl-artikolu 12B:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

45. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-Rikorrenti qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mof kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u*

mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. ***30.9.2016*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et****).*

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. ***17.12.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mil-Atturi fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu.*

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għall-opportuni ta' mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).”*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et, 12 ta' Lulju 2019*** *rriteniet li “Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta'*

Diċembru, 2018). Dan għal diversi raġunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim' Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deċiż fil-25 ta' April, 2018)***.**

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet ....

.... Kif ġie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Ġenerali*** *u ċitata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Il-Qorti żżid tgħid ma' dan li għandu jigi kkonsidrat, kemm il-ħtieġa li l-Istat jipprovdi għal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naħa l-oħra dawk il-fatturi li għarrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-eżerċizzju tagħha fil-komputazzjoni tal-kumpens, iżda żżid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti

stess fis-sentenzi tagħha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, deċiżi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deċiż 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 deċiżi 29 ta' Marzu 2019)* ***l****i għalihom qed issir debita riferenza, fejn fi sfond u f'ċirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens xieraq applikabbli għal każ odjern u li huma s-segwenti:*

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

(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

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

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

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda, minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

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

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilita' li tiżviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deċiż 25 ta' April 2018.) ......*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'għandhiex tiddipartixxi fil-każ odjern mil-limiti tal-kumpens ġeneralment likwidat f'każijiet simili (Għalkemm il-fattispecie ta' kull każ jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Ġenerali et,*** *deċiż 29 ta' April, 2016, €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Ġenerali et,*** *14 ta' Diċembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Ġenerali et,*** *14 ta' Diċembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred***

***Farrugia et,** 14 ta' Diċembru, 2018, €15,000; u Q. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,** 14 ta' Diċembru, 2018, €25,000 u in partikolari s-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim' Ministru** deċiżi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinżamm mir-relattivita` fir-rigward u, wara li ħadet is-suespost in konsiderazzjoni, qiegħda tikkonsidra li l-aggravju tal-Atturi mhuwiex ġustifikat."*

46. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-Intimat Kaptan Abela għadu jirrisjedi fil-fond u għalhekk ir-Rikorrenti ilhom mċaħħda mill-pusses tiegħu sa mis-sena 2015 fil-każ tar-Rikorrenti Georgina Grima u Joseph u Doreen aħwa Grima (Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru 2015) u sa mis-sena 2004 fil-każ tar-Rikorrenti aħwa Parnis England (John Parnis England miet fit-13 ta' Ġunju 2004). Il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Caruana Galea għas-sena 2004 u wkoll għas-sena 2015, li hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti. Skont ir-rapport tal-Perit Marie-Louise Caruana Galea maħtura mill-Qorti sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja fit-28 ta' Marzu 1977 b'intervalli ta' ħames snin sal-31 ta' Diċembru 2017 (ara verbal a' fol 41), il-valur lokatizzju fis-sena 2004 kien bejn €5,590 (valur lokatizzju fit-2002) u €6,150 (valur lokatizzju fit-2007) fis-sena. Iżda l-kera fil-fatt perċepita skont l-Att XVIII tal-2007 kienet ta' Lm294 jew €684.84fis-

sena. Il-valur lokatizzju fis-sena 2015 kien bejn €6,709 (valur lokatizzju fit-2012) u €7,268 (valur lokatizzju fit-2017). Iżda l-kera fil-fatt perċepita skont l-Att XVIII tal-2007 kienet ta' Lm802.81 jew €1870.04. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kienu ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Caruana Galea għas-sena 2004 u wkoll ghas-sena 2015, hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

47. Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kinux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Dan għalkemm irid jingħad li l-fond jinstab f'tas-Sliema li huwa lok mfittex ħafna. Di più l-potenzjal ta' żvilupp ta' din il-binja hija dik ta' sitt sulari. Il-Qorti ħadet ukoll nota li r-romol tal-propjetarji awturi tas-suċċessuri huma parti għal dawn il-proċeduri.

48. Fl-aħħar nett din il-Qorti tissenjala li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-ligi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

49. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Il-Qorti qeghdha ukoll izzomm quddiem għajnejha dak li qalet aktar 'l fuq, fis-sens li ma tistax ma tieħux in konsiderazzjoni l-komportament tal-awturi tas-suċċessuri inkwantu għal snin sħaħ kienu aċċettaw li l-Intimat Abela jibqa' jabita fil-fond inkwistjoni mingħajr protesti jew riservi dwar il-liġi prevalenti anke jekk dik il-liġi oġġettivament kienet tilledi d-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

50. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat Ġenerali li qed jirrappreżenta l-Istat. Dan peress li kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri*

tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikseril-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*.

51. Dan ma jfissirx li l-Intimat Abela ma kellux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019,** "*Din il-Qorti tosserva li, għalkemm hija taqbel mat-teżi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u huwa l-istat li huwa finalment responsabbili, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-presenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Hi bħala inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs***

Avukat Ġenerali et*, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond CassarTorreggiani vs Avukat Ġenerali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

52. Din il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Abela.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Kaptan Ronald Paul Abela.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Ġenerali.

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Aritkolu 12(2) u 12(7), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimat Kaptan Abela għall-fond 35, Dingli Street, Sliema u jirrenduha impossibli għar-Rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetá tagħhom.

Tilqa t-tieni talba attriċi u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom 35, Dingli Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-Rikorrenti minħabba l-ksur imġarrab mir-Rikorrenti kif fuq ingħad.

Tilqa' limitatament ir-raba talba attriċi u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

Tilqa l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-Intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-Rikorrenti l-kumpens likwidat bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-Intimat Abela, jitħallsu mill-Intimat Avukat Ġenerali wara li jitnaqqsu l-ispejjeż żejda li rriżultaw minħabba li r-Rikorrenti għażlu l-proċedura tar-rikors ġuramentat minflok dik tas-sempliċi rikors, liema spejjeż għandhom iħallsuhom kollha r-Rikorrenti.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur