QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 2

Rikors Numru 12/19TA

Francesca Bonnici (KI 924947M) f'isimha proprio u bħala mandatarja ta' ħuha l-assenti Joseph Vassallo (KI 081449M) kif debitament awtorizzata skond prokura ġenerali hawn anness u mmarkata bħala *"Dokument X"* u Anthony Vassallo (KI 386055M)

vs

Avukat Ġenerali

Joseph Attard (KI 0565859M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tar-Rikorrenti ppreżentat fl-24 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

i. "Illi b'kuntratt tal-25 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bħala ***"Dokument A"***, iz-zija materna tar-rikorrenti ossia l-mejta Maria Stella Saliba kienet

ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 73, Cameron Street, Gżira lil missier l-intimat Joseph Attard.

ii. Illi Maria Stella Saliba mietet fit-30 ta' Marzu 2007 skond ċertifikat tal-mewt li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***"Dokument E"*** u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tal-25 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala ***"Dokument B",*** fejn ħalliet lir-rikorrenti odjerni legatarji tal-fond imsemmi waqt li nnominat bħala eredi tagħha lil Francesca Bonnici.

iii. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Stella Saliba ġie dikjarat causa mortis b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar tat-2 ta' Awwissu 2007 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"*Dokument C".***

iv. Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossia fl-24 ta' Frar 2001, missier u l-omm l-intimat odjern ossia l-mejta Joseph u Angiolina Attard peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979.

v. Illi għalhekk fil-25 ta' Frar 2001 il-kera saret Lm93.88ċ u kellha tiżdied fl-24ta' Frar 2013 għal €287.47 u terġa' tiżdied fl-24 ta' Frar 2016 għal €293.40ċ u dan ai termini tal-Att X tal-2009, b'dan illi l-intimat Attard qed jħallas biss €203.13ċ fis-sena.

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

vii. Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kriet il-fond lill-antekawża tal-intimat Attard, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li hija setgħet tirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwizizzjoni.

viii. Illi l-mejta Maria Stella Saliba riedet tipproteġi l-proprjeta' tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni.

ix. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimat Attard li kien ċittadin Malti u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

x. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessatat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettat 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 A" surreferit.

xi. 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-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn Maria Stella Saliba u l-intimat Joseph Attard u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 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.

xii. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-25 ta' Frar 2001 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.

xiii. 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 jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

xiv. Illi huwa għalhekk illi 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 sufficjentement 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.***

xv. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalu id-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi 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.

xvi. 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)***

xvii. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien ħemm 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 minnu sofferti.

xviii. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjeta' tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – ***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.***

xix. 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*** 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 27 sena. Isegwi għalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja 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.

xx. 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 tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018***

u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 73 Cameron Street, Gżira minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

xxi. 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.***

xxii. Illi kif ġie deċiż reċentement mill-***Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

xxiii. 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 u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) 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 Joseph Attard u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 73 Cameron Street, Gżira 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.

3. 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-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

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

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fit-18 ta' Frar 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew *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 saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

3. Illi l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li **nhar il-25 ta' Frar 1980**, l-antekawża tar-rikorrenti kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 73, Cameron Street, Gżira. Issa 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 l-antekawża tar-rikorrenti xorta waħda għażlet li tidħol f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti;[1]

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. 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 r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat 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-drittijiet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. 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;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament 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. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat Attard kien jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni;

[1] Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali.

8. Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

10. 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.*";

11. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern 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;

12. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet 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;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14. 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;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent, 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 u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. Illi peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data;

17. 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*;

18. 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, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-intimat Joseph Attard preżentata fil-21 ta' Marzu 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament Angiolina Attard armla ta' Joseph Attard omm l-intimat Joseph Attard meta ghalqilha c-cens favur taghha tad-dar ta' abitazzjoni numru 73, Cameron Street, Gzira bis-sahha tal-ligi b'Att XXIII ta' 1979 ic-cens sar kera. Dan kien rifless fil-ftehim li ffirmaw fid-29 ta' Jannar 2001 vide Dok A u Dok 2.

2. Illi l-genituri tal-intimat cioe` Angiolina Attard u Joseph Attard dejjem mxew skond il-ligijiet ta' enfitewsi u kera li kienu in vigore tul dawn is-

snin, liema ligijiet kienu promulgati mill-Istat u kellhom l-intenzjoni genwina biex iharsu u jipprotegu dawk li ghandhom bzonn specjalment dawk li ghandhom bzonn saqaf fuq rashom biex jghixu hajja dicenti fl-istess waqt zammew dik il-habta bilanc ghas-sidien li taw il-proprjeta taghhom bil-kera u b'cens temporanju. Illi l-intimat minhabba l-ligijiet promulgati mill-Gvern m'ghandu ibati xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza peress hu m'ghandux kontroll fuq dawn il-ligijiet li jigu approvati u ppromulgati mill-parlament.

3. Fil-kaz prezenti meta Maria Stella Saliba tat il-post taghha b'cens temporanju hi kienet taf il-posizzjoni legali taghha dik il-habta.

4. Illum f'din il-kawza r-rikorrenti ghandhom igibu prova realistiku li l-kera tal-post numru 73 Cameron Street, Gzira kien baxx wisq meta wiehed ipparagunah ma kera fis-suq dak iz-zmien f'dak l-area u dak id-daqs tad-dar cioe` ghandhom iressqu prova fejn kif kien mahdum il-kera bis-sahha tal-Att XXIII ta' 1979 il-kera kien baxx hafna meta pparagunah mal-kera fis-suq f'dak iz-zmien.

5. Illi fis-17 ta' Frar 2019 l-intimat Joseph Attard skond il-kalkoli li ghamel hu baghat cheque permezz ta' cheque tal-avukat tieghu sottoskritt is-somma ta' 209.63 euros ghal kera tas-sena 2019 liema cheque ma giex imsarraf mir-rikorrenti Francesca Bonnici Vide Dok K. In segwitu skond ir-rieda tal-intimat iddecieda li jibghat dak kollu li kienet qeghda tippretendi r-rikorrenti permezz ta' cheque tal-avukat tieghu sottoskritt datata 15 ta' Marzu 2019 liema ittra hi hawn annessa fejn baghat kera ta' 302.78 euros kera ghas-sena 2019 u 583.83 euros arretrati kera halli jehles. Vide Dok ZZ.

Ghaldaqstant, it-talbiet mressqin mir-rikorrenti, l-intimat ma ghandux ibati l-ebda spejjes jew danni favur taghhom."

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-3 ta' Ġunju 2019 fejn il-kawża tħalliet għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-Rikorrenti huma sidien tal-fond numru 73, Cameron Street, Gżira.

2. L-awtriċi tar-Rikorrenti, Maria Stella Saliba kienet għaddiet dan il-fond lill-missier l-intimat Joseph Attard permezz ta' att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja datata 25 ta' Frar 1980 (ara Dok A a' fol 9). Il-konċessjoni emfitewtika kienet għall-perjodu ta' 21 sena dekoribbli mid-data tal-att imsemmi versu l-canone ta' ħamsa u ħamsin Lira (LM55) fis-sena.

3. Meta din il-konċessjoni skadiet fil-25 ta' Frar 2001, l-Intimat u ommu (billi missieru kien ġia mejjet u ħutu huma miżżewġin – vide xhieda a' fol 65) komplew jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera in virtù tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif hekk emendat bl-Att XXIII tal-1979. Li r-reġim taħt l-artikolu 12 tal-Kap. 158 beda jiggverna r-relazzjoni ta' bejn ir-Rikorrenti u l-Intimat wara t-tmiem ta' konċessjoni emfitewtika ġie wkoll espress fi ftehim li sar bejn l-awturi tar-Rikorrenti u omm l-Intimat (ara Dok 1 a' fol 38). L-Intimat Joseph Attard għadu jirrisjedi hemmhekk sal-lum (ommu ġiet nieqsa fl-14 ta' Frar 2018 – vide xhieda a' fol 65).

4. Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili

bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa issa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

5. L-ammonti hekk dovuti huma mniżżla fil-premessa v tar-rikors promotur (fol 2) u f' para 4 tal-affidavit ta' Francesca Bonnici (fol 45). Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"fil-25 ta' Frar 2001 il-kera saret LM93.88c u kellha tiżdied fl-24 ta' Frar 2013 għal €287.47 u terġa' tiżdied fl-24 ta' Frar 2016 għal €293.40c".

6. Jirriżulta mill-istess premessa v tar-rikors promotur u para 4 tal-affidavit li l-Intimat Joseph Attard anqas biss kien qed iħallas il-kera kollha dovuta skont l-artikolu msemmi. Dan peress li qed iħallas biss €203.13c fis-sena. Jidher iżda mill-eċċezzjoni numru 5 (a' fol 37) u dokumenti K u ZZ (a' fol 40 u 41) li l-Intimat ħallas id-differenza.

7. Jirriżulta ulterjorment li din il-proprjetá ma ġietx dekontrallata (ara dok D a' fol 19).

8. Ir-Rikorrenti istitwew kawża oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 114/2018 fl-ismijiet Francesca Bonnici et vs Joseph Attard et skont l-artikolu 12B li ġie promulgat bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2010 (ara affidavit ta' Francesca Bonnici paragrafi 16 u 17 a' fol 47).

Punti ta' Liġi

9. 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 is-sub-inċiżi (2), qed jivvjola d-dritt tagħhom 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).

10. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, 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 u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodici Civili li daħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendata bl-Att V tal-2010, 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 dan joħloq piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin intimat.

11. 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.

12. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea 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**).

13. Il-Qorti Ewropea 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. 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:

"*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**)

14. 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, għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali,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:

“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 valuewhich 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 theapplication 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 violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.” (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta’ Diċembru 2018**).

15. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu 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(ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-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 d-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**). Il-każ tal-lum jaqa' taħt dan ix-xenarju billi l-konċessjoni emfitewtika saret wara li dawn l-emendi tal-1979 daħlu fis-seħħ.

16. 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 tagħna

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

17. 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 bilfors 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

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

19. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni il-Qorti taqbel ma' dak ikkunsidrat mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (sede kostituzzjonali) fis-sentenza **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ġia ċitata:

"*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 Ġuramentat. Dan huwa minnu. Ġja` fl-Avviż Legali 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-Avviż Legali 279 tat-2008, kif emendat bl-Avviż Legali 333 tal-2008, Regolament Numru 2, proċediment skont l-Art. 46(1) u 95(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew skont l-Art. 4(2) tal-Att dwar il-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'rikors ġuramentat 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 mir-Rikorrenti. 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-proċediment għandu jkun b'rikors. Fil-każ preżenti, għalhekk, ir-rikors ġuramentat ippreżentat mir-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-ispejjeż żejda li ħolqu u għalhekk il-Qorti sejra tagħmel provediment fir-rigward".

20. 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 ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn 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 AvukatĠenerali 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], tas-7 ta' Frar 2017**).

21. Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Jirriżulta mid-dokumenti preżentati mir-Rikorrenti li permezz tas-sitt artikolu tat-testment datat 25 ta' Lulju 2006, Maria Stella Saliba kienet ħalliet din il-proprjetá b'titolu ta' legat u fi kwoti ndaqs bejniethom lir-Rikorrenti aħwa Vassallo (ara testment Dok B a' fol 13 u dikjarazzjoni Causa mortis Dok C a' fol 15).

22. B'hekk joħroġ li r-Rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo. It-testment u d-dikjarazzjoni causa mortis tal-awtriċi tar-Rikorrenti 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.

23. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud** datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, 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 na setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirrisulta, li meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika oriġinali kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla.

24. Biex l-eredi f'kawżi ta' din ix-xorta ikunu f'posizzjoni li jinsistu li jmorru lura fiż-żmien inkwantu t-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utli 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 ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, 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.

25. Di piu' l-Qorti ma tistax ma tosservax li fil-każ partikulari, ir-Rikorrenti ħarġu b'narrattiva li ma hi verosimili xejn. Kemm mill-premessi tar-rikors u kif ukoll mill-affidavit tar-Rikorrenti Francesca Bonnici (a' fol 45), jirrisulta li skont huma, iz-zija tagħhom kienet ħadet parir mingħand avukat, li qatt ma jissemma' b'ismu, biex tikkostitwixxi l-konċessjoni

emfitwetika tal-1980. Dan il-parir ingħatalha biex tevita l-effetti tal-liġijet viġenti li kienu jagħmluhielha diffiċli biex tieħu l-post lura. Ir-Rikorrenti jkomplu jilmentaw li, meta daħlet il-liġi tal-1979, l-oġġettiv li minħabba fih għamlet il-kuntratt taċ-ċens tal-1980 sfuma fix-xejn. Il-Qorti provat tifhem dan l-argument. Meta fl-1980, l-awtriċi tar-Rikorrenti daħlet għall-kuntratt ta' ċens in kwistjoni, il-liġi tal-1979 kienet diġa' fis-seħħ. Din hija l-istess liġi li llum qegħdin jilmentaw minnha.

26. Aktar minn hekk id-dokument esebit mill-intimat, l-awtriċi tar-Rikorrenti ma uriet ebda rinkrexximent li l-intimat Attard kien ser ikompli jabita fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tant li fformalizzat il-kirja taħt il-liġi fit-28 ta' Frar 2001 (ara a' fol 39). Dan għamlitu mingħajr l-iċken protesta jew referenza għal parir legali li kienet ħadet 17-il sena qabel. Atteġġjament , li ma huwa xejn kompattibbli, la mal-parir li kienet ħadet u lanqas mal-versjoni tal-fatti kif rakkontati mir-Rikorrenti. Stranament ir-Rikorrenti fl-ebda ħin ma jagħmlu referenza għal dan id-dokument. Dan ifisser, li l-awtriċi tar-Rikorrenti ħadet parir ħażin jew dak li qed jgħidu r-Rikorrenti ma għandux mis-sewwa. Li hu zgur hu, li din l-inkonsistenza, ser tittieħed inkonsiderazzjoni ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens.

27. Isegwi għalhekk, illi l-leżjoni għandha tibda titqies mis-sena 2007 li hija s-sena meta r-Rikorrenti wirtu lill-awtriċi tagħhom.

28. B'dan kollu, safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi

jew simili ħafna għal dawk li ġew ravviżati f'Sentenzi kemm lokali u anke dawk tal-Qorti Ewropea. B'ħafna minnhom diġa' ċitati aktar 'l fuq. 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 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.

29. 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-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati nostrali, 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.

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

31. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-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).

32. 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.

33. 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 out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. 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)."

34. In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista' tingħata minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgumbrament 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, Portanier v. Malta ċitata supra**).

35. B’dana kollu permezz tas-sub-inċiz 8, l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta’ Malta jipprovdi wkoll għal ċirkostanzi meta sid ta’ post hekk mikri jista’ jitlob it-tneħħija tal-kerrej mill-post u b’liema mod dan jista’ jsir. Is-sub-inċiż 9 jipprovdi għal dawk il-każijiet fejn il-Qrati ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali jsibu li l-kerrejja ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-jedd tal-kirja, enfitewsi jew sub-enfitewsi mogħtija lilhom bis-saħħa tal-liġi tal-1979. Is-sub-inċiż 11 jistipula li l-artikolu 12B japplika fil-każijiet kollha fejn enfitewsi, sub-enfitewsi jew kirja regolata bl-artikolu 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-Qorti ta’ ġurisdizzjoni tkun sabet vjolazzjoni minħabba l-isproporzjon bejn il-valur tal-proprjetá u l-ammont ta’ kera meta l-okkupant ikun għadu jirrisjedi fil-fond fl-10 ta’ April 2018 li hija d-data li fiha daħlet fis-seħħ din il-liġi. Skont dan is-sub-inċiż f’dawn il-każijiet is-sid huwa prekluż milli jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament qabel ma’ l-ewwel jiddisponi mill-artikolu 12B.

36. Fuq dan l-artikolu 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 l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll 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 tabilfors 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 irraġonevoli li jista' jirnexxi (QEDB ***13.9.2018*** *fil-kawża fl-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 [zgumbrament] tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa aktar, u sejra tqis din iċ-ċirkostanza għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż, imma tiċħadha fil-mertu;"

37. Wara li kkunsidrat it-tagħlim ġurisprudenzjali fuq il-materja, din il-Qorti ma taqbilx li l-eqreb rimedju li tista' tagħti għal wieħed effettiv, apparti d-dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fundamentali u l-kumpens, huwa dak 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 tal-Qorti dikjarazzjoni bħal din hija tawtoloġika għaliex l-effetti li ġġib magħha deċizjoni huma dawk li huma fil-liġi.

38. 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-effetti 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 hekkj irriżulta 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).

39. Din il-Qorti tfakkar li l-presenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Dan gie stabbilit f'bosta Sentenzi ta' dawn il-Qrati. Huwa ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Jista' jkun il-kaz, li l-iżgumbrament tal-inkwilin jew jew il-kundanna tieghu biex iħallas kera ogħla f'dawn ix-xorta ta' kawzi ta' bixra kostituzzjonali, 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 u dan anke konformament mhux biss mad-drittijiet patrimonjali tal-individwu iżda anke mal-oġġettiv soċjali tas-sitwazzjoni. Sa ċertu punt, kemm is-sid u anke l-kerrej huma vittmi tas-sitwazzjoni. Għandu jingħata ħsieb, jekk is-soluzzjoni awspikata mis-**Sentenza ta' Portanier** fuq imsemmija, għandhiex tiġi applikata klinikament b'mod indiskriminat u indipendentement mill-fattispecie ta' kull każ u l-konsiderazzjoni soċjali u patrimonjali tal-partijiet.

40. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-Rikorrenti l-Qorti tagħmel referenza għas-Sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef **Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert**

Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017. Fid-dawl tal-kjarezza tal-Qorti f'din is-Sentenza ikun utli li tiġi citata *in extenso*. Il-Qorti qalet hekk:

"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 mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames*

talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

*Illi huwa llum stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għall-opportunita' 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-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Ġenerali et**, **deċiż 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 25 ta' April, 2018).***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi 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 daqs kemm 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 gie 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 jiġi ikkonsidrat, kemm il-ħtiega li l-Istat jipprovdi għal akkomodazzjoni soċjali 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 iżżid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi tagħha riċenti 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 f'sfond u f'ċirkostanzi simili, din il-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli għal każ odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attriċi 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 jinghata 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 ħwejjiġha 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 mill-limiti tal-kumpens ġeneralment likwidat f'każijiet simili (Għalkemm il-fattispecie ta' l-kull kaz 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 deċizi fil-25 ta' April, 2018,*** *skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinżamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li ħadet is-suespost in konsiderazzjoni, qiegħda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat.”*

41. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-l-Intimat Joseph Attard għadu

jirissjedi fil-fond u għalhekk ir-Rikorrenti ilhom mċaħħda mill-pusses tiegħu sa mis-sena 2007(Maria Stella Saliba mietet fit-30 ta' Marzu 2007 – ara Dok E a' fol 20). Il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-valuri lokatizzji skont is-suq kif indikati fir-rapport tal-perit Perit Godwin Abela li ġie maħtur mill-Qorti sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja b'intervalli ta' ħames snin sal-31 ta' Diċembru 2017 (ara verbal a' fol 42). Dawn il-valuri dejjem kienu ferm ogħla mill-ammont ta' kera li kienu qegħdin fil-fatt jipperċepixxu r-Rikorrenti u l-awtriċi tagħhom. Ħlief għal dik iż-żieda li saret bl-emendi tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li dan l-ammont jiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

42. 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 il-Gżira li bħalissa huwa lok mfittex ħafna. Għalkemm hemm xi diskrepanzi fil-valutazzjoni u l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond inkwistjoni kkunsidrati mill-perit maħtur min din il-Qroti (€200,000; 3 sulari) u l-perit maħtur mill-Bord li Jirregola l-Kera (€360,000; 4 sulari), jibqa' l-fatt li l-fond għandu valur kemmxejn sostanzjali li l-Qorti għandha tqis ai fini ta' kumpens dovut lir-Rikorrenti. Fl-aħħarnett 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.

43. 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. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li fic-cirkostanzi jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' hmistax-il elf ewro (€15,000).

44. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat Ġenerali li qed jirrapreżenta 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-rikorrrent minhabba 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 tikser il-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 Kalċido Ċiantar et*; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet *Sean Bradshaw et vs L-AvukatĠenerali et*);"**

<u>**Decide**</u>

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Ġenerali;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Intimat Joseph Attard;

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) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimat Joseph Attard għall-fond 73, Cameron Street, Gżira 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 73, Cameron Street, Gżira 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 li għalhekk il-liġijiet fuq imsemmija fl-ewwel talba, għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet;

Tilqa' limitatament it-tielet talba Attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kull kumpens lir-Rikorrenti minħabba l-ksur imġarrab minnhom kif fuq ingħad;

Tilqa' limitatament ir-raba talba attriċi u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' ħmistax il-elf ewro (€15,000);

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 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