MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2019

Rikors Numru 11/2019 LM

Matthew Said (K.I. numru 290290M) u
Avukat Dottor Iana Said (K.I. numru 441193M)

vs.

Arthur Vella (K.I. numru 270149M) u Mary Doris Vella (K.I. numru 1069648M); u Avukat Ġenerali

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fl-24 ta' Jannar, 2019 fejn ir-rikorrenti **Matthew Said** (K.I. numru 290290M) u **Dottor Iana Said** (K.I. numru 441193M) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") issottomettew dan li ġej:

1. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-21 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef hawn anness u mmarkat bħala Dokument A l-antekawża tar-rikorrenti Reverendu Dun Ġużepp Frendo, kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja għal 25 sena il-fond ossia Lucy, illum Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan, u dan versu s-*

subċens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena pagabbli mill-1 ta' Jannar 1990 kull sitt xhur bil-quddiem;

2. *Illi Dun Ġużepp Frendo miet fil-21 ta' Frar 2002 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala Dokument D u l-wirt tiegħu ddevolva skont tliet testmenti lkoll fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Frar 1996, 21 ta' Frar 1997 u 17 ta' Diċembru 2001, hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti E, F, G u skont ċertifikati ta' testmenti hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti H u I minn fejn jirriżulta illi l-fond imsemmi intiret mil-lum mejta Tabiba Dottoressa Anna Maria Said, li mietet fit-12 ta' Frar 2008 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala Dokument J u li skont ċertifikati ta' testmenti Dokumenti K u L, hawn annessi hija mietet ab intestato;*
3. *Illi l-wirt ta' Dun Ġużepp Frendo ġie dikjarat causa mortis mit-Tabiba Dottoressa Anna Maria Said u oħrajn b'kuntratt tas-27 ta' April 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela skont Dokument M hawn anness;*
4. *Illi l-wirt tal-imsemmija Tabiba Dottoressa Anna Maria Said iddevolva fuq ommha u missierha in kwantu għal nofs indiviż, ossia Antonio u Rosaria sive Lucy Said, u ulied ħuha li ppremorieha Alfred Said, ċioe l-minuri Matthew u Avukat Dottor Iana Said u sussegwentement l-wirt tal-imsemmija Dottoressa Anna Maria Said ġie dikjarat causa mortis skont kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela hawn anness u mmarkat bħala Dokument N;*
5. *Illi Antonio Said miet fl-14 ta' Ġunju 2010 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala Dokument O, u skont ċertifikati ta' testmenti Dokumenti P u Q hawn annessi, il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu Maria Rosaria sive Lucy Said skont l-aħħar testment tiegħu Dokument R hawn anness tat-3 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon;*
6. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg hawn anness u mmarkat bħala Dokument S, Maria Rosaria Said iddikjarat causa mortis il-wirt tal-mejjet żewġha Antonio Said, fosthom sehemha indiviż mill-proprjetà in kwistjoni;*
7. *Illi fl-istess ġurnata, b'kuntratt tad-9 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, Dokument T hawn anness, l-imsemmija Maria Rosaria Said iddonat lin-neputijiet tagħha l-aħwa rikorrenti Said sehemha indiviż mill-fond in kwistjoni, biex b'hekk il-fond in kwistjoni illum huwa proprjetà assoluta tal-aħwa atturi odjerni in kwantu għal nofs indiviż kull wieħed;*
8. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-1 ta' Jannar 2015 iżda l-intimati Vella xorta baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u huma bdew iħallsu kera ta' €279.52 fis-sena, u*

dan mill-1 ta' Jannar 2016 sal-31 ta' Diċembru 2018 fejn il-kera kellha terġa' tiżdied ai termini tal-Att X tal-2009;

9. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument U hawn anness;*

10. *Illi minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Diċembru 2015, l-intimati Vella baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu ċittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom u din il-fakoltà ngħatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju;*

11. *Illi l-intimati Vella kienu jħallsu għalhekk kera ta' €279.52 fis-sena, u dan mill-1 ta' Jannar 2016 sal-31 ta' Diċembru 2018 fejn il-kera kellha terġa' tiżdied ai termini tal-Att X tal-2009;*

12. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument U surriferit kien suġġett għar-rekwiżizzjoni, u l-fair rent u għalhekk il-konsulent legali tal-antekawża tar-rikorrent kien ta parir lill-antekawża tar-rikorrenti biex jagħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi lil Arthur Vella et għax b'hekk biss kien jostra d-dispożizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' biex dawn ma jkunux japplikaw;*

13. *Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-fond lil Arthur Vella et, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn, il-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun suġġett għar-rekwiżizzjoni;*

14. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ried jipproteġi l-proprjetà tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni;*

15. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Vella kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-uniku awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata tal-inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

16. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, Dokument A;*

17. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Vella u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika awment possibbli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju;*

18. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien, ossia mill-1 ta' Jannar 2016 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 li jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

19. *Illi minħabba l-impossibilità tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjetà tagħhom id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;*

20. *Illi huwa għalhekk huma u l-antekawża minnhom ġew ipprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, 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,*** *o. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u* ***Amato Gauci vs Malta*** *– Applikazzjoni nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009;*

21. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità;*

22. *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 esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – Vide* ***Sporrong and Lonroth vs Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs Romania*** *(GC) no. 38342/95, 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);*

23. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnhom sofferta;*

24. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 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-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

25. *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 enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass taż-żmien. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;*

26. *Illi r-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Cassar vs Malta no. 50570/13*** *deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond 2, gia 17, Shepherd Street, Rabat* (sic!) *minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

27. *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;*

28. *Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet* ***Franco Buttigieg and Others vs Malta*** *deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż ukoll*

illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, ossia wara l-21 ta' Ġunju 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni;

29. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett 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 tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*
2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 33, Dorart, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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 tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;*
5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti inkluż sabiex jiġi dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leżiv fil-konfront tal-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat Ġenerali") li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Frar, 2019, li biha eċċepixxa:

1. *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;*

2. *Illi l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li nhar il-21 ta' Frar 1990, l-antekawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal 25 sena il-fond illum Dorart, Numru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan. 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 għażel li jidħol f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie impost xejn fuq ir-rikorrenti;*[1]

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

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. *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 impreġudikati 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;*

[1] Ara f'dan is-sens: **Emiliana 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.

5. *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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati Vella kienu jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni;*

7. *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-eniftewsi. 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;*

8. *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;*

9. *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**' irrikonoxxiet 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."*

10. *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-marġni wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

11. *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;*

12. *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 rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. 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;*

13. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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;*

14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

15. *Illi peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data;*

16. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promutur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni 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;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta tal-intimati **Arthur Vella** (K.I. numru 270149M) u **Mary Doris Vella** (K.I. numru 1069648M) (minn issa 'l quddiem "l-intimati Vella") li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Frar, 2019, fejn eċċepew:

1. *Illi, in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti għandha, a tenur tal-Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgħat tagħha tenendo kont li hemm rimedji ordinarji disponibbli għar-Rikorrenti;*

2. *Illi, preliminarjament ukoll, ma jistax ir-Rikorrenti bir-rispett kollu jittrattaw il-liġi 'a la carte' u jagħżlu li jagħmlu kawża mingħajr ma jagħtu każ dak li seħħ bl-entrata 'in vigore' tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018. Il-kawża nfetħet wara u l-Qorti għalhekk għandha tara l-Kap. 158 bħala wieħed sħiħ u mhux b'dispożizzjoni waħda, kif ukoll għandha tindaga r-reġim attwali u mhux xi każ storiku. Għalhekk dak li qed jitolbu r-Rikorrenti huwa fl-ewwel lok proċeduralment irritu u null. Fit-tieni lok, illum is-Sidien għandhom rimedji u per konsegwenza dak li qed isostnu fir-Rikors tagħhom ir-Rikorrenti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi l-intimati għandhom titolu validu fil-liġi ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-liġi li sa llum għadha fis-seħħ;*

4. *Illi fil-mument tal-konverżjoni 'ope legis' tat-titolu tal-Intimati, l-istess Rikorrenti jew l-aventi causa tagħhom qua sidien irrikonoxxew lill-Intimati bħala Inkwilini tant li aċċettaw il-kera mingħandhom u baqgħu jwettqu dan sa riċenti. Għalhekk ma jistgħux issa f'daqqa waħda u għaliex hekk konvenjenti għalihom, jgħidu li l-kondizzjonijiet ta' din il-kirja mhumiex ġusti meta hija żgur li ta' lanqas akwexxew għalihom;*

5. *Illi ċertament li l-Istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-Inkwilini (f'dan il-każ żewġ persuni anzjani) li ċertament m'għandhomx fejn imorru jirrisjedu b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti, u l-interessi patrimonjali tas-sidien;*

6. *Illi, subordinament u mingħajr ħsara għas-suespost, dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma jibqax jogħla biss kull ħmistax-il sena skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk isegwi li l-kera mhix daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur tal-fond in kwistjoni u meta wieħed iqis li hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku,*

bħal ma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-Rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhix ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-Rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*

9. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda a spejjeż esklussivament tagħha.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Mejju, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-proċeduri odjerni ġew istitwiti wara li r-rikorrenti saru sidien ta' proprjetà indikata bħala fond magħruf bl-isem 'Dorart', ġia 'Lucy', Numru 33, Triq it-

Tabib J. Zammit, Ħal Balzan, li kienet ġiet konċessa mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati Arthur u Mary Doris Vella b'titolu ta' subkonċessjoni enfitewtika temporanja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Frar, 1990. Ir-rikorrenti saru sidien assoluti ta' din il-proprjetà wara li n-nanna paterna tagħhom tathom dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2010, u għalhekk fi żmien meta l-konċessjoni subenfitewtika kienet għadha ma skadietx. Ir-rikorrenti jilmentaw li bit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979, partikolarment id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni ġiet fi tmiemha fl-2015, l-intimati Vella baqgħu jirrisjedu fil-fond proprjetà tagħhom b'titolu ta' kera, minħabba li dan il-fond kien ir-residenza ordinarja tagħhom, u huma ċittadini Maltin. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-kera mħallsa lilhom mill-intimati ma tirriflettix ir-realtajiet tas-suq tal-proprjetà, u kemm huma bħala sidien attwali, kif ukoll l-antekawża tagħhom, sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom minħabba li ġiet imposta fuqhom relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, u huma ma ngħataw ebda kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti ppremettew li l-antekawża tagħhom qatt ma ħaseb li l-Istat Malti kien ser jilleġisla b'mod li lilu jużurpalu d-dritt tat-trasferiment liberu tal-proprjetà tiegħu, u dan minkejja li meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, l-Att XXIII tal-1979 kien ilu li daħal fis-seħħ, u għalhekk l-antekawża tal-atturi kien jaf li wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, f'każ li l-enfitewti jkunu jissodisfaw il-vot tal-liġi, huma kien ser ikollhom il-jedd li jibqgħu jgħixu fl-istess fond b'titolu ta' kera protetta. Ir-rikorrenti jilmentaw iżda li meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni, l-antekawża tagħhom ma setax jipprevedi l-piż eċċessiv li kien ser ikollu jinġarr minnu jew mill-werrieta tiegħu fil-futur, u għalhekk hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tagħhom. Permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12 u partikolarment tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, b'mod li qegħdin jirrenduha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-Qorti għandha tagħti r-rimedji xierqa dwar dan. Talba oħra tal-atturi hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens għad-danni sofferti minnhom konsegwenza tat-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979, minħabba li din il-liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn is-sidien qegħdin jirċievu ħlas ta' kera li ma jirriflettix il-valur tas-suq.

L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li meta l-antekawża tal-atturi kkonċeda l-fond inkwistjoni b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, il-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti kienet diġà fis-seħħ, u għalhekk huma kienu jaf x'ser jiġri ladarba l-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha. Ġie eċċepit ukoll li f'każijiet bħal dawn, ma jistax jintqal li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u f'dan il-każ m'hemm l-ebda teħid forzuż iżda l-Istat fittex biss li jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà privata fl-ambitu tal-ġid komuni. L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, mat-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika, persuni bħall-intimati Vella kienu jisfaw żgumbrati mill-proprjetà tagħhom, u d-dħul fis-seħħ

tal-Att XXIII tal-1979 kien mezz kif l-Istat joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

L-intimati Vella eċċepew li l-kawża odjerna nfetħet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti huwa irritu u null minħabba li llum għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji oħra għal-lanjanzi li qegħdin iqajmu. Eċċepew ukoll li huma għandhom titolu validu ta' lokazzjoni, u r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera offruta minnhom. Qalu wkoll li in vista tal-fatt li l-kera mħallsa minnhom qiegħda togħla kull tliet (3) snin, naqas l-isproporzjon lamentat mir-rikorrenti bejn il-valur lokatiżju fis-suq tal-proprjetà u dak li qiegħed attwalment jitħallas lilhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-21 ta' Frar, 1990, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef[2], li kien ġie ffirmat bejn il-konċedent ir-Reverendu Dun Ġużepp Frendo u Arthur Vella bħala enfitewta. Ġiet ippreżentata wkoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tar-Reverendu Dun Giuseppe Frendo[3]; kopja tat-testment tal-istess Reverendu Frendo tas-16 ta' Frar, 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[4], minn fejn jirriżulta li t-testatur ħalla l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' legat in piena proprjetà lid-Dottoressa Annamaria Said; kopja ta' testment ieħor li r-Reverendu Frendo għamel fil-21 ta' Frar, 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[5]; u kopja ta' testment ieħor tar-Reverendu Frendo tas-17 ta' Diċembru, 2001, fl-atti tan-Nutar

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 21 tal-proċess.

Joseph Henry Saydon[6]. Ġew ippreżentati wkoll kopja tar-riċerki testamentarji li saru f'isem ir-Reverendu Giuseppe Frendo[7]; kopja tar-riċerki testamentarji li saru f'isem id-Dottoressa Annamaria Said[8], minn fejn jirriżulta li din mietet intestata; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt tar-Reverendu Giuseppe Frendo, li saret fis-27 ta' April, 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela[9]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt tad-Dottoressa Annamaria Said, li saret fis-26 ta' Awwissu, 2008, fl-atti tan-Nutar Joseph Abela[10]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Antonio Said[11], flimkien ma' kopja tar-riċerki testamentarji li saru f'ismu[12]; kopja tat-testment ta' Anthony Said, li sar fit-3 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[13]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt ta' Antonio Said, li saret fl-atti tan-Nutar Anton Borg fid-9 ta' Lulju, 2010[14]; kif ukoll kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Abela tad-9 ta' Lulju, 2010, li permezz tiegħu Rosaria sive Lucy Said ittrasferiet is-sehem tagħha fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri favur ir-rikorrenti, sabiex b'hekk dawn saru sidien tal-intier.[15] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' ċertifikat maħruġ mit-Taqsima tar-Reġistru Pubbliku fi ħdan Identity Malta, minn fejn jirriżulta li l-fond inkwistjoni ma kienx dekontrollat.[16]

Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Matthew Said**[17] qal li hu u oħtu Iana, huma sidien tal-fond bl-isem 'Dorart', Numru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan, fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed, wara li huma wirtu nofs indiviż minn

[6] *A fol.* 24 tal-proċess.
[7] *A fol.* 26 tal-proċess.
[8] *A fol.* 28 tal-proċess.
[9] *A fol.* 31 tal-proċess.
[10] *A fol.* 69 tal-proċess.
[11] *A fol.* 82 tal-proċess.
[12] *A fol.* 83 tal-proċess.
[13] *A fol.* 94 tal-proċess.
[14] *A fol.* 97 tal-proċess.
[15] *A fol.* 106 tal-proċess.
[16] *A fol.* 118 tal-proċess.
[17] A fol. 134 tal-proċess.

dan il-fond, u n-nofs indiviż l-ieħor iddevolva fuqhom b'titolu ta' donazzjoni. Ir-rikorrent spjega kif oriġinarjament dan il-fond kien jappartjeni lir-Reverendu Dun Ġużepp Frendo, li jiġi z-ziju ta' missieru, illum mejtin it-tnejn, u fis-sena 1990 l-istess Reverendu Frendo kien ta konċessjoni subenfitewtika temporanja fuq dan l-istess fond għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena. Ix-xhud spjega kif dan il-fond intiret l-ewwel miz-zija tiegħu, id-Dottoressa Annamaria Said, li mietet xebba u *improle*, u wara intiret nofs mir-rikorrenti, u nofs min-nanniet paterni tar-rikorrenti. Wara l-mewt tan-nannu patern, il-fond ġie ttrasferit lir-rikorrenti b'titolu ta' donazzjoni min-nanna paterna tagħhom, Rosaria sive Lucy Said. Ir-rikorrent qal li meta l-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru, 2015, l-intimati Vella xorta waħda baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kera, u dan minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ix-xhud qal li fil-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2016 u l-31 ta' Diċembru, 2018, il-kera mħallsa mill-intimati Vella kienet tammonta għal €279.52 fis-sena. Kompla jgħid li r-Reverendu Frendo kien ikkonċeda l-fond inkwistjoni b'titolu ta' subkonċessjoni enfitewtika temporanja favur l-intimati għax dan il-fond ma kienx dekontrollat, u għalhekk kien suġġett għar-rekwiżizzjoni bl-impożizzjoni ta' dik li kienet tissejjaħ '*fair rent*', li iżda kienet tirrifletti valuri lokatizji kif stabbiliti f'Awwissu tas-sena 1914, u mhux il-valuri kurrenti ta' meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika. Qal li kien għalhekk li r-Reverendu Frendo kkonċeda l-fond inkwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi, bil-ħsieb li mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni, il-fond inkwistjoni jerġa' jirritorna għandu bil-pussess battal. Ġara iżda, li l-intimati Vella kienu jissodisfaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, b'tali mod li dawn sfaw protetti fil-kera tal-istess fond wara t-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Ir-rikorrent żied jgħid li huwa fid-dawl ta' dan, li huwa u oħtu jħossu li huma sfaw

spossessati minn ħwejjiġhom, u wara li skada t-terminu lokatizju huma sfaw suġġetti għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu ta' żmien indefinit, b'mod li huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ħadu xi tip ta' kumpens għal dan. Ir-rikorrent qal li l-familja tiegħu ħallset ferm aktar flejjes f'taxxi tas-suċċessjoni u in segwitu għall-att ta' donazzjoni li għamlet in-nanna paterna tiegħu favur tiegħu u oħtu, milli qatt irċevew f'kirjiet.

Affidavit ieħor ippreżentat mir-rikorrenti huwa dak tal-avukat **Dr Victor Scerri**[18], li qal li hu l-missier putattiv tar-rikorrenti, li spjega d-diversi trasferimenti li kien hemm fir-rigward ta' din il-proprjetà sakemm din saret tar-rikorrenti. Ix-xhud għamel riferiment għall-insenjamenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fosthom għad-deċiżjonijiet mogħtija fl-ismijiet **Buttigieg and Others *vs.* Malta**, u d-deċiżjoni fl-ismijiet **Philip Amato Gauci *vs.* Malta**. Ix-xhud żied jgħid li l-fatt li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, il-fond ma ntraddx lura lis-sidien proprji tiegħu, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, u kien għalhekk li dawn ipproċedew bil-kawża odjerna fejn qegħdin jitolbu li jingħataw kumpens ġust għal dan. Kompla jgħid li r-rikorrenti fetħu proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera in vista tad-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Ix-xhud spjega li f'dan il-każ mhux qiegħed jintalab *restitutio in integrum* minħabba li l-fond inkwistjoni mhux ser ikun qiegħed jintradd lura lis-sidien attwali tiegħu, iżda li huma għandhom jirċievu *just satisfaction* li għandu jammonta għad-differenza bejn dak li r-rikorrenti irċevew bħala kera mingħand l-inkwilini, u l-valur attwali tal-kera skont il-prezzijiet tas-suq.

[18] *A fol.* 137 tal-proċess.

L-intimata **Mary Doris Vella** fl-*affidavit* tagħha[19] spjegat li hi u r-raġel tagħha Arthur illum huma persuni anzjani, li m'għandhomx il-mezzi biex jikru post bir-rati preżenti tas-suq. Qalet li huma dejjem imxew mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, u huma dejjem ħadu ħsieb il-fond u ħallsu l-kera dovuta minnhom.

Fl-udjenza tat-8 ta' Frar, 2019 il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2015 u l-31 ta' Diċembru 2018. Fir-rapport tiegħu li ġie ppreżentat fir-Reġistru tal-Qorti fl-1 ta' April, 2019[20] il-Perit Axisa stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni kien ta' mitejn Euro (€200) fix-xahar fl-1 ta' Jannar, 2015, u sa Diċembru tal-2018, dan il-valur tela' għal tliet mitt Euro (€300) fix-xahar.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Permezz tal-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw li huma qegħdin isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' proprjetà li ddevolviet fuqhom parzjalment mill-wirt taz-zija tagħhom id-Dottoressa Annamaria Said, u parzjalment bis-saħħa ta' titolu ta' donazzjoni min-nanna paterna tagħhom, sabiex b'hekk saru sidien assoluti tal-fond bl-isem 'Dorart' (ġia 'Lucy'), Numru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan. Ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew u qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment tal-artikolu 12(2) tiegħu. Kien permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 li ċenswalisti li kienu qegħdin jirrisjedu f'fond b'titolu ta'

[19] *A fol.* 148 tal-proċess.
[20] *A fol.* 153 *et seq.* tal-proċess.

ċens temporanju, u ngħataw id-dritt li fi tmiem l-istess konċessjoni enfitewtika, ikomplu jirrisjedu fl-istess fond b'titolu ta' kera, f'każ li jirriżulta li huma jkunu ċittadini ta' Malta u jkunu qegħdin jagħmlu użu mill-fond konċess lilhom bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Ir-rikorrenti jilmentaw li dan jammonta għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fit-talba tagħhom lill-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li t-tħaddim tal-artikolu 12 kollu kemm hu, iżda partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, filwaqt li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. In vista ta' dan ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom qegħdin jiġu vvjolati, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk talbu lill-Qorti tagħtihom rimedju xieraq għal dan, fosthom billi tikkundanna lill-Avukat Ġenerali għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom.

Min-naħa tagħhom l-intimati konjuġi Vella eċċepew li r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji oħra disponibbli għalihom, partikolarment dawk introdotti bl-Att XXVII tal-2018, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma irriti u nulli. Eċċepew ukoll li huma għandhom titolu validu ta' lokazzjoni, u li l-kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti, b'mod li jista' jitqies li dawn akkwixxew għall-istess sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha.

L-intimat Avukat Ġenerali għamel riferiment għall-fatt li l-konċessjoni enfitewtika mogħtija mill-antekawża tar-rikorrenti, ingħatat fis-sena 1990 meta l-Att XXIII tal-1979 kien ilu li daħal fis-seħħ, u għalhekk l-effetti tiegħu

kienu magħrufa minnu, b'tali mod li r-rikorrenti issa ma jistgħux jargumentaw li huma ġew affettwati negattivament bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 minħabba li meta l-antekawża tagħhom ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, huwa kien jaf sew x'ser jiġri mal-iskadenza taċ-ċens temporanju. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'każijiet bħal dak odjern għax dan mhux każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda minn kontroll fl-użu tal-proprjetà fl-ambitu tal-ġid komuni. L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tasal għall-konklużjoni li l-Istat illeġisla b'tali mod li lleda l-jeddijiet fundamentali tas-sidien, minħabba li bl-introduzzjoni ta' din il-liġi, l-Istat ħaseb biss biex jipproteġi l-jeddijiet ta' persuni li kieku ma kienx għall-introduzzjoni ta' din il-liġi, kienu ser jispiċċaw żgumbrati mill-proprjetà tagħhom.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, wara li huma wirtu s-sehem ta' nofs indiviż wara l-mewt taz-zija tagħhom id-Dottoressa Annamaria Said, u n-nanna paterna tagħhom tathom in-nofs indiviż l-ieħor b'titolu ta' donazzjoni, wara l-mewt tar-raġel tagħha, li jiġi n-nannu patern tar-rikorrenti. Is-subkonċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet ingħatat mill-antekawża tar-rikorrenti, ir-Reverendu Dun Ġużepp Frendo, li kien jiġi z-ziju ta' missierhom, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Frar, 2019, fejn dan il-fond ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal terminu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena, bi ħlas ta' subċens ta' sittin lira Maltin (LM60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-fond inkwistjoni ma kienx dekontrollat, u għalhekk kif spiss kien jiġri f'sitwazzjonijiet simili, is-sid tal-fond ħaseb li l-aħjar mod kif seta'

jevita li dan il-fond jiġi rekwiżizzjonat kien billi jagħtih b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja. Jirriżulta li fiż-żmien meta ngħatat din il-konċessjoni, kienu diġà daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk ir-Reverendu Frendo kien jaf li f'każ li ċ-ċenswalisti kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika dawn kien ser ikollhom jedd li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kirja protetta. F'dan il-kuntest ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li l-antekawża tagħhom kellu l-ħsieb li wara 25 sena jirriprendi lura l-pussess tal-fond inkwistjoni, kif donnhom jargumentaw f'punt 21 tar-rikors promutur tagħhom, għax l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 kienu diġà daħlu fis-seħħ. Madanakollu l-Qorti tirrileva li kif jispjegaw tajjeb ir-rikorrenti, fiż-żmien meta l-antekawża tagħhom ta l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, huwa ma setax jipprevedi b'liema mod l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet ser taffettwalu t-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, jew b'liema mod hu kien ser ikun kostrett jibqa' jirċievi ammont ta' kera li jista' jitqies li hu irriżorju meta mqabbel mal-valur tal-kirjiet fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa quddiem din is-sitwazzjoni li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li hemm ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, u li hemm lok għall-ħlas lilhom ta' kumpens in vista tal-fatt li huma bħala s-sidien tal-proprjetà waħedhom ġarrew il-piż tal-kirja sfurzata li ġew imġiegħla jidħlu fiha, bi ħlas lilhom ta' kera irriżorja, liema telf ma kienx previst mill-antekawża tagħhom meta dan ta sub-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond inkwistjoni.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li bil-mod kif jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment l-artikolu 12(2) tiegħu, huma spiċċaw fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll id-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjetà qegħdin jiġu vvjolati bi

ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u f'dan ir-rigward il-Qorti għandha tagħti rimedji xierqa.

L-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta ..."

Min-naħa l-oħra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[21], sar riferiment għall-interpretazzjoni mogħtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li interpretat dan l-artikolu tal-Konvenzjoni fis-sens illi:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland (GC)**, n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland.**)"*[22]

Fl-istess deċiżjoni il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kompliet tgħid illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies bħala permissibbli, billi jiġi analizzat jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali, jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu u jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fir-rigward tal-ewwel element issemmi illi:

> *"The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of*

[21] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 29.11.2018.
[22] App. Nru. 35015/97, 19.06.2006.

> *property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see **The former King of Greece & Others vs Greece** (GC) no. 25701/94 §79, ECHR 2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above §58.*
>
> *The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently acessible, precise and foreseeable in their application (**Broniowski vs Poland,** (GC), no. 31443/96 §147, ECtHR 2004-V); ara wkoll **Amato Gauci vs Malta**, (QEDB no. 47045/06, §53, 15 September 2009)."*

Ir-rikorrenti jgħidu li meta l-fond inkwistjoni ngħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati, l-*aventi causa* tar-rikorrenti ma setax ikun jaf li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, il-fond ma kienx ser jirriverti lura fil-pussess tiegħu. Imma l-Qorti tirrileva li f'dan il-każ l-liġi inkwistjoni kienet diġà daħlet fis-seħħ, u anki jekk ma kienx hemm ċertezza dwar jekk l-intimati Vella kinux eliġibbli għall-protezzjoni maħsuba bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konċedent kien jaf li hemm possibilità li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, huwa kien ser ikun kostrett jikri l-fond inkwistjoni lill-intimati bir-restrizzjonijiet kollha imposti fuq is-sidien bis-saħħa tal-liġi. Li ma setax ibassar il-konċedent kien b'liema mod huwa kien ser jisfa ppreġudikat jew jekk kienx ser isofri telf konsiderevoli meta mqabbel ma' persuni li l-proprjetà tagħhom ma kinitx milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Dwar sitwazzjonijiet fejn il-konċedent kellu għarfien ta' dispożizzjonijiet tal-liġi li kienu ser jimpeduh milli jgħolli l-kera jew jirriprendi pussess tal-proprjetà tiegħu, minħabba li kkonċeda fond tiegħu b'titolu ta' enfitewsi temporanja wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Buttigieg and Others *v.* Malta** qalet[23]:

[23] 11.12.2018.

> *"The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. ... Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example,* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta****, no. 1046/12, §§50-51, 30 July 2015).*
>
> *There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."*

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset illi meta ġie introdott l-Att XXIII tal-1979, mingħajr dubju dan iddaħħal għal skopijiet soċjali, li persuni li kienu fi stat ta' inċertezza minħabba li t-titolu enfitewtiku temporanju li kienu jgawdu kien wasal biex jiskadi, jingħataw garanzija u protezzjoni legali minn evizzjoni mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, billi ngħataw titolu lokatizju. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'dan ir-rigward qalet diversi drabi li l-Istat igawdi minn marġni wiesgħa ta' apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali lokali, u għalhekk għandu jkollu l-libertà li jilleġisla b'mod li jindirizza dawk il-ħtiġijiet. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **James *vs.* United Kingdom**[24], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem dwar dan l-element qalet:

[24] 21.02.1985.

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

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

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by the measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ... In each case involving an alleged violation of the Article the Court must therefore ascertain whether by*

reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."

F'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta**[25] il-Qorti rriaffermat il-prinċipji ċċitati f'sentenzi ewlenin oħra f'kawża dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà privata:

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

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et**[26], intqal illi:

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

Kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, spiss waslu għall-konklużjoni li l-impożizzjonijiet imdaħħla bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

[25] 30.07.2015.
[26] P.A.(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 29.11.2018.

Ewropea minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[27], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time ... The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property."*

Anki l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Albert Cassar et *vs.* Onor. Prim Ministru et**[28], qalet illi:

> "... l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi indħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot *'forced landlord-tenant relationship'* għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofri deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-liġi."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* L-Avukat Ġenerali et**:

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

[27] 470456/06.
[28] 22.02.2013.

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

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

iii. Għall-mod kif jiġi kkalkolat l-awment fil-kera, ċioe bbażat biss fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;

iv. Għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

v. Għal stat ta' inċertezza rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà aktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009;

vi. Għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

Il-Qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

…

L-Ewwel Qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 (li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158), kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien '*a legitimate social policy*' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintrefa' kollu mis-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.' L-ewwel Qorti imbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-Qorti, meta tqis il-fatturi kollha rilevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha 'realtà ekonomika'. Meta imbagħad tqis ukoll li l-kera tiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid

> ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi ifi bżonn ta' *social housing* – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti."[29]

Dwar l-ilment ewlieni tar-rikorrenti li huma sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn kellhom jirrikonoxxu l-inkwilinat tal-konvenuti Vella, b'mod li huma impossibbli għalihom li jipprevedu meta huma ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Buttigieg and Others *vs.* Malta**[30], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"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 of uncertainty 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 accomodation (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."*

Din il-Qorti taqbel mal-lanjanzi tar-rikorrenti li l-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà privata tagħhom ġie miksur minħabba l-mod kif huma ma tħallewx jikkontrollaw, jużaw u jgawdu l-proprjetà tagħhom u kienu kostretti jaċċettaw ammont ta' kera li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valuri tal-kirjiet fis-suq miftuħ tal-proprjetà f'dawn l-aħħar snin. Minkejja li kif xehed ir-rikorrent Matthew Said huwa u oħtu waslu biex jieħdu l-istat tagħhom fil-ħajja, anki billi

[29] 25.10.2013.
[30] 11.12.2018.

jakkwistaw proprjetà tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin f'sitwazzjoni li tagħmilha impossibbli għalihom li jkunu jafu meta ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom mingħand l-intimati. Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għal dan it-tnaqqis fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Il-Qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġiżlattivi li saru tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, li fuqhom qegħdin jibbażaw l-azzjoni li r-rikorrenti bdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà ftit li xejn inbidlet, u l-leġiżlatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 affettwa s-sitwazzjoni tar-rikorrenti inkwantu biss li ġie stabbilit li l-awment tal-kera ser jibda jsir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Madanakollu bl-ebda mod ma jista' jintqal li l-fatt li l-kera issa qiegħda tiġi awmentata kull tliet snin b'xi mod ser iwassal biex bl-awment fil-kera, id-dħul li jipperċepixxu r-rikorrenti mill-kiri ta' dan il-fond f'xi ħin ser ikun viċin jew jilħaq il-valur tal-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dwar dawn l-emendi fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* Avukat Ġenerali**, ġia ċitata, intqal illi:

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

Il-Qorti tqis li għal dawn is-snin kollha r-rikorrenti ġarrew waħedhom il-piż tar-realtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġiżlattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf

ta' fuq rashom, iżda din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta' kontroll fir-rigward tal-ammont ta' kera li jistgħu jipperċepixxu, b'tali mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat kontra s-sidien, stante li r-rata ta' kera stabbilita u l-awment tal-kera baqgħu jinħadmu dejjem abbażi tar-rata ta' ċens stipulata lura fis-sena 1990. Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, intqal li l-liġi ddaħħlet b'mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk l-enfitewti li kienu ser jinqabdu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew inkella kellhomx kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta' dawn il-proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku kapital li seta' kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-Qrati lokali u lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem biex jikkonkludu li f'każijiet bħal dawn il-piż soċjali u finanzjarju qiegħed jinġarr mis-sidien, meta huwa primarjament l-Istat li għandu l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali għal dawk fis-soċjetà li lanqas li jifilħu.

Il-Qorti tqis li r-rikorrenti mhux biss sfaw imċaħħdin mill-pussess tal-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha, imma anki milli jipperċepixxu dħul ġust u realistiku fil-kuntest tas-suq liberalizzat tal-kera speċjalment minn wara l-1995 'l hawn.

Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tqis li f'każijiet ta' din ix-xorta, it-teħid mhux biss kien forzuż, iżda l-kumpens illi beda jingħata lis-sidien għal dan it-teħid huwa wieħed inġust, stante li ma jirrispekkjax il-kera li wieħed jistenna li jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà f'sitwazzjoni fejn sid irid jikri u persuna b'mod volontarju tkun tixtieq tikri. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tikkonkludi li hemm leżjoni kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-

rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-vjolazzjoni sofferta minnhom u fix-xhieda mogħtija mill-Avukat Victor Scerri dan ta x'wieħed jifhem li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija għal-likwidazzjoni tal-valur tal-kera li huma tilfu tul is-snin li kellhom jaċċettaw il-kera bir-restrizzjonijiet imposti fuqhom bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tibda biex tagħmel riferiment għal dak li ntqal diversi drabi mill-Qrati tagħna li n-natura ta' danni li jiġu likwidati fi proċedimenti ta' natura kostituzzjonali huma differenti mid-danni li jistgħu jiġu likwidati f'kawża ċivili għad-danni. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi:

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

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar *vs.* Malta**[32], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, **Kingsley vs the United Kingdom,** (GC) no. 35605/97, §40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see **Runkee and White vs the United Kingdom,** nos. 42949/98 and 53134/99, §52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, **Akkuç vs Turkey,** 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; **Romanchenko vs Ukraine,** no. 5596/3, 22 November 2005, § 30, unpublished; and **Prodan vs Moldova,** no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see **Amato Gauci,** cited above, § 78, and **Ghigo vs Malta,** (just satisfaction) no. 31122/05, §*

[31] 30.09.2016.
[32] 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13).

> *20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see* ***Anthony Aquilina****, cited above, § 72, in fine).”*

Il-Qorti kkonsidrat li f’dan il-każ il-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2015, u l-atturi sabu ruħhom f’sitwazzjoni fejn minn dakinhar ’il quddiem huma kellhom jaċċettaw ħlas ta’ kera annwali fl-ammont ta’ €279.52, meta l-perit tekniku ġudizzjarju Mario Axisa stabilixxa li bħala medja, il-valur lokatizju ta’ dan il-fond kien ta’ €200 fix-xahar matul l-ewwel sena u ta’ €300 fix-xahar fl-aħħar tas-sena 2018, sabiex b’hekk il-Qorti qiegħda tistma l-kera medja li kellhom jirċievu r-rikorrenti fis-sena fis-somma ta’ tlett elef Euro (€3,000). Għalhekk huwa evidenti li r-rikorrenti qegħdin jirċievu biss madwar 9% tal-kera li kienet titħallas lilhom li kieku dan il-fond tħalla fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

F’deċiżjoni fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Avukat Ġenerali et**[33], rigward il-mod kif għandu jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas lis-sidien tal-proprjetà li jkunu ġew imċaħħdin mill-użu tal-proprjetà tagħhom, intqal:

> “Illi huwa assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. B’danakollu, il-Qorti għandha tqis diversi fatturi bħat-tul ta’ żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni, il-grad ta’ sproporzjon bejn dak li rċevew ir-rikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles; l-għan soċjali tal-miżura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti.”

F’deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[34], fir-rigward tal-fatturi li għandhom jiġu kkonsidrati fl-iffissar tal-kumpens dovut, intqal:

> “Illi huwa llum stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa. Biex tasal għal dan il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun

[33] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019.
[34] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017.

ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali et**[35], il-Qorti qalet:

"Illi fiċ-ċirkostanzi kollha il-Qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi:

- It-telf materjali sopportat mis-sid speċjalment mis-sena 2008 'il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur tagħha fit-titolu setgħu jiksbu fuq is-suq ħieles;
- Li l-vjolazzjoni subita hija effett dirett tal-liġi li ddaħħlet permezz tal-Att XXIII tal-1979;
- Ir-rimedju li ser jiġi pprovdut dwar l-inkwilinat viġenti;
- Il-konsiderazzjonijiet imfissra ante dwar l-iżbilanċ li dejjem qed jiżdied bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li liġijiet li huma strutturalment leżivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfgħu piż fuq il-privat;
- L-inċertezza li għadha teżisti dwar meta s-sid jista' jieħu lura l-fond;
- In-nuqqas ta' '*procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable'; ...*"

Huwa għal dawn ir-raġunijiet li l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sitt elef Euro (€6,000).

[35] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) 29.11.2018.

Decide

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

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

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

3. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operat tal-artikolu 12 u speċjalment tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-konjuġi Vella, li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom 33, Dorart, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan;**

4. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 33, Dorart, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

5. **Tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens ta' sitt elef Euro (€6,000) bħala kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;**

L-ispejjeż tal-kawża flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, a karigu tal-Avukat Ġenerali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur