QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Novembru 2019

Kawza Nru. 1
Rikors Nru. 46/2018 JZM

Giovannna Bartoli

u

b`digriet tad-29 ta` Ottubru 2018 l-atti tal-kawza f`isem Giovanna Bartoli gew trasfuzi f`isem Daniela Bartoli (ID 328980M), Peter Marcus Bartoli (ID 118070M), Edward Bartoli (ID 23272M), Gordon Bartoli (ID 323880M), u Roderick Bartoli 4684G), stante l-mewt taghha,

Joseph Formosa, Anne Schembri u Maria Carmela sive Marlene Cefai (KI 330340M, 707049M u 1086644 rispettivament)

kontra

Carmelo Calleja (KI:787453M)

u

l-Avukat Generali

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-<u>27 ta` April 2018</u> li jaqra hekk :–

Illi l-esponenti, ahwa Formosa, huma proprjetarji fi kwoti indaqs bejniethom tal-fond 142 gia 54 fi Triq is-Sorijiet gewwa Hal-Tarxien, liema fond ippervjena favur l-esponenti b`titolu causa mortis wara l-mewt ta` missierhom Paul Formosa;

Illi permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tal-1 ta` Ottubru 1977, kopja legali ta` liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok. A" li kopja dattilografata qed tigi annessa u mmarkata "Dok. A1" ghall-pratticità), omm l-esponenti, Carmen Formosa, illum mejta, bhala mandanti ta` zewgha, illum ukoll mejjet, Paul Formosa, kienet ikkoncediet il-fond fuq imsemmi b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja ghal perjodu ta` sbatax (17) -il sena dekorribbli mid-data tal-att, lil Carmel Camilleri u kwindi kellu jaghlaq fl-1994. Tali koncessjoni — aktar minn erbghin (40) sena ilu — kienet saret versu l-annwu canone ta` hamsa u erbghin lira (Lm45) ekwivalenti ghal mija u erba` ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82);

Illi jrid jigi rilevat li precedentement, permezz ta` kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tal-1 ta` Ottubru 1960, kopja ta` liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok. B", l-imsemmi Paul

Formosa, missier l-istanti, kien ikkonceda l-fond de quo b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja ghal perjodu ta` sbatax (17) -il sena dekorribbli mid-data tal-att, lil Giuseppe Camilleri li jigi missier l-utilista Carmel Camilleri, liema koncessjoni kienet intemmet proprju fl-1977;

Illi bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, giet introdotta dispozizzjoni fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u éjoe l-Art. 12 li Ilum jipprovdi kif gej :

(1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f`xi ligi ohra, iddispozizzjonijiet li gejjin ta` dan l-artikolu u tal-artikolu 12A ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta` enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta` abitazzjoni tkun inghatat b`enfitewsi temporanja —

(a) ghal perijodu ta` mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta` Gunju 1979, jew

(b) ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta` Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa` jokkupa d-dar b`kera minghand il-padrun dirett

(i) b`kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta` dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta` kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa` l-kirja favur l-istess kerrej, b`daqstant rnic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta` kull perijodu sussegwenti ta` hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar ; u

(ia) suggett ghall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b) (I Sid il-kera jista` biss jirrifiuta li jgedded il-kirja, u jista` biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b`rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dakinhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas. jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort`ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xort`ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu) ; u

(ii) taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi b`kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tas-27 ta` Jannar 1984, kopja ta` liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok. C", l-imsemmi Carmel Camilleri, ikkonceda l-fond de quo b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja ghall-bqija tal-perjodu enfitewtiku, lil ohtu Maria Calleja li tigi omm l-intimat Calleja;

Illi mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fl-1994, dan il-fond ma giex ritornat u skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi, l-okkupazzjoni wara l-gheluq tal-perjodu enfitewtiku saret b`titlu ta` lokazzjoni ghad li din il-kera ma giet qatt accettata mill-esponenti;

Illi bis-sahha tal-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh fl-1995, id-dispozizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 ma baqghux japplikaw ghal koncessjonijiet enfitewtici temporanji maghmula wara l-1995;

Illi bl-emendi fil-ligi tal-kera li saru fl-2009, gie pprovdut li "mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta` Jannar 2010 iz-zieda fil-kera

minhabba l-inflazzjoni ta` djar ta` abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-dispozizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(C) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili". Isegwi ghalhekk illi skont l-Art. 153 IC tal-Kap. 16 il-kera ghandha tizdied kull tliet snin b`mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni pubblikat ghall-ghanijiet tal-Kap. 158;

Illi inoltre, bis-sahha tal-istess emendi tal-2009, iddahhal fis-sehh l-Art. 1555A(2) tal-Kap. 16 li jipprovdi kif gej :

> *(2) Fejn inkwilin ta` kirja li bdiet qabel l-1 ta` Gunju 1995 jigi rikoverat fi sptar jew f` dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni ticcertifika jew fejn jirrizulta b `mod konklussiv li l-istess inkwilin ghandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta` dak il-fond ghandha tigi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F :*
>
> *Izda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minhabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif certifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirrizulta mod iehor u ma jkunx hemm dritt ta` trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx accettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista` jitlob il-hall tal-kirja.*

Illi b`ittra tat-18 ta` Ottubru 2012, l-intimat Carmelo Calleja fil-waqt li pprezenta certifikat rilaxxjat mis-Suprintendent Mediku tal-Isptar San Vincenz De Paule, ippretenda li jipprevalixxi ruhu mill-kirja minflok ommu l-imsemmija Mary Calleja. Kopja ta` din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. D" fil-waqt li rrisposta tal-esponenti, fejn irrifjutaw ir-rikonoxximent hija annessa u mmarkata "Dok. E";

Illi fit-22 ta` Frar 2018, l-esponenti baghtu jinfurmaw lill-intimat Calleja sabiex jizgombra mill-fond de quo jew minghajr pregudizzju jersaq

sabiex jintlahaq ftehim bonarju. Kopja ta` din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. F",

Illi madankollu, minflok ikkonsenja lura l-fond jew resaq ghal ftehim bonarju, l-intimat Calleja talab kopja tal-kuntratt pubbliku in kwistjoni. Kopja ta` din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. G". Minkejja r-risposta li ntbghatet fit-13 ta` Marzu 2018, kopja ta` lierna tinsab annessa u mmarkata "Dok. H", l-intimat Calleja sal-lum baqa` inadempjenti;

Illi l-esponenti jqisu li l-jeddijiet fundamentali taghhom qed jigu lezi u dan in vista tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158;

Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika fl-1977 lill-awtur fit-titolu tal-intimat Calleja, l-awtur fit-titlu tal-koncedenti ma setax jipprevedi l-implikazzjonijiet tal-24 ligi sopracitata li giet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema ligi tapplika mhux biss b`mod prospettiv imma anke b`mod retroattiv, u kwindi l-esponenti gew effettwati u pregudikati bil-bdil tal-ligi, billi mal-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika nhar it-30 ta` Settembru 1994, l-okkupanti Calleja baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza u ghadhom jaghmlu hekk sal-lum;

Illi jsegwi ghalhekk li r-rikorrenti qieghdin jigu imcahhda mill-fond proprjeta` taghhom u mir-reali godiment ta` gidhom, peress li l-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz ta` l-Att XXIII tal-1979 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom ghal zmien indefinit u dan versu kirja — ta` ftit aktar minn mitejn ewro (€200) fis-sena - li certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali fis-suq tal-lum tenut kont il-kobor u l-lokalità tal-fond de quo;

Illi dan l-istat ta` fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi skont id-dispozizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta` Malta, it-tehid ta` proprjeta jew ta` jedd iehor jista` jsir biss bis-sahha ta` ligi illi, inter alia tipprovdi ghall-hlas ta` "kumpens xieraq" u certament li l-kera li l-esponenti jippercepixxu ma tistax titqies bhala kumpens xieraq fic-cirkostanzi odjerni tenut kont tas-suq kurrenti;

Illi kif ritenut minn dawn il-Qrati, fil-waqt li l-Art. 12 tal-Kap. 158 kellu bhala ghan "a legitimate social policy", il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita` u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Isegwi ghalhekk li fil-kaz odjern hawn lok ghal rimedju taht il-precitata Konvenzjoni;

Illi jidher car li l-intimat Calleja m`ghandu ebda intenzjoni li jivvaka l-imsemmi fond;

Illi minkejja diversi gudikati li ddikjaraw li f`cirkostanzi simili ghal dawk odjerni d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta`, sal-lum ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom u lanqas ma jezistu salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien u ghalhekk l-unika triq li ghandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti ghall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif sanciti bil-Kostituzzjoni ta` Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom u senjatament tal-fond 142 gja 54 fi Triq is-Sorijiet gewwa Hal-

Tarxien, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u tal-Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici bis-sahha tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta` periti nominandi sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi nulla u bla effett.

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimat Calleja m`ghandux il-jedd li jibqa` jokkupa l-fond 142 gja 54 fi Triq is-Sorijiet gewwa Hal-Tarxien b`titolu ta` kirja li giet mahluqa permezz ta` provvediment rez bla effett.

3. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mit-30 ta` Settembru 1994 u sa tibqa` hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jinghataw il-pussess tal-fond de quo.

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imghax.

5. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-ohra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Carmelo Calleja fit-<u>23 ta` Mejju 2018</u> u li taqra hekk :-

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jissottometti li l-imsemmija rikorrenti ossija l-aventi kawza taghhom kienu accettaw l-operat tal-ligi inkwistjoni tant li fit-trasformazzjoni tat-titolu legali minn dak ta` cens huma kienu ircevew l-kera tal-post imsemmi minghand omm l-esponenti llum mejta, minghand min huwa wiret dritt li jkompli jabita fil-post 142 Triq is-Sorijiet Tarxien.

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti jissottometti li stante li l-imsemmija rikorrenti billi kif huma stess jiddikjaraw li kellhom mill-30 ta` Settembru 1994 sabiex jipprocedu bl-odjerni proceduri l-azzjoni hija preskritta wara tlieta u ghoxrin (23) sena li setghet titressaq.

3. Illi fit-tielet lok l-esponenti jissottometti ulterjorment li l-aventi kawza tieghu u huwa stess sewgew il-ligi meta baqu jghixu bit-titolu ta` kera li gie stabbilit, konsegwentment jekk t-tieni talba kif esposta fir-rikors promotur tigi milqugha dan qieghed jigi sottomess jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jghix kif stabbiliet fis-subartikolu (c) tal-artikolu 32 u cioe` r-rispett ghall-hajja privata u familjari tieghu.

4. Illi fir-raba` lok insegwitu ghat-tielet sottomissjoni tieghu huwa jissottometti li huwa ngust, b`lezjoni ta` kull dinjita` fil-konfront tieghu li wara tant snin jigi zgumbrat. Ghoxrin sena ilu kien jkun fl-ahjar tieghu, jahdem u kien jiehu decizjonijiet kompletament dwar fejn jistabilixxi r-residenza permanenti tieghu. Illum pensjonant u ma ghadux f`pozizzjoni li jahdem senjatament marad sew. Dan jikkostitwixxi kjarament diskriminazzjoni kontemplat fl-artikolu erbatax (14) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` li jghid senjatament "ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni" u iktar tard issemmi l-"proprjeta`".

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti u b`riserva ta` sottomissjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali fl-1 ta` Gunju 2018 u li taqra hekk :-

1. Illi preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond u jeccepixxi illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

2.1 Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li ghalihom qed issostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

2.2 Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bhala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta.

2.3 Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwe1 Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f` xi moment partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ikun fil-kuntest ta` ligi li jkollha ghan socjali ta` nteress generali (`pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,`) - (Mellacher and Others v Austria, 1989.)

2.4 Illi fir-raba` lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta` uzu ta` proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-

Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien in kwantu dawn huma proprjetarji tal-fond de quo;

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma` dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v Malta (Deciza (12.01.1991)) li stqarret li :

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.„

2.5 Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista` jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta` dawn l-artikoli.

2.6 Illi fis-sitt lok, illi l-mizura ta` kontroll ta` uzu ta` proprjeta` li ghaliha qed tigi soggetta r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta` twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta` fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qeghdin jigu kompensati ghall-kontroll ta` uzu tramite awment regolari tal-kera permezz tal-Att X tas-sena 2009.

2.7 Illi fis-seba lok, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tieghu fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali taghhom, dikjarazzjoni ta` ksur ghandha tkun sufficjenti;

3. Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzj oni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2018 fejn kienet mahtura l-Perit Stephanie Cassar bhala perit tekniku sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond 142 gia 54, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien mill-1 ta` Ottubru 1994 sal-lum, b`intervalli ta` hames snin.

Rat ir-relazzjoni li pprezentat il-perit tekniku, liema relazzjoni kienet ikkonfermata bil-gurament mill-istess perit tekniku fl-udjenza tal-5 ta` Frar 2019.

Rat ir-risposti li l-perit tekniku pprezentat bil-miktub ghad-domandi bil-miktub li saru mill-partijiet ghall-fini ta` eskussjoni.

Semghet lill-perit tekniku twiegeb ghal aktar domandi in eskussjoni fl-udjenza tat-30 ta` April 2019.

Semghet u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Fatti</u>

Permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, Paul Formosa (missier l-ahwa rikorrenti – illum mejjet) ikkonceda l-fond 142 gia 54, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien, b`titolu ta` subenfitewsi temporanja lil Giuseppe Camilleri ghal perjodu ta` 17-il sena dekorribbli mid-data tal-att u cioe` sal-1 ta` Ottubru 1977.

Permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Ottubru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, Carmen Formosa (omm l-ahwa rikorrenti – illum mejta wkoll) bhala mandatarja ta` zewgha Paul Formosa, ikkoncediet il-fond b`titolu ta` subenfitewsi temporanja lil Carmel Camilleri ghal perjodu ta` 17-il sena dekorribbli mid-data tal-att u cioe` sal-1 ta` Ottubru 1994.

Intant dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979.

Permezz ta` kuntratt tas-27 ta` Jannar 1984, Carmel Camilleri ikkonceda l-fond b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghall-bqija tal-perjodu enfitewtiku lil ohtu Maria Calleja, li tigi omm l-intimat Carmelo

Calleja. Meta s-subcens temporanju ghalaq fl-1 ta` Ottubru 1994, l-okkupanti Calleja baqghu fil-fond de quo, li kien ir-residenza ordinarja taghhom.

Permezz ta` ittra tal-15 ta` Novembru 1994, ir-rikorrenti avzaw lil Carmel Camilleri illi l-koncessjoni kienet giet fi tmiemha fl-1 ta` Ottubru 1994, u ghalhekk interpellaw lil Camilleri sabiex jirritorna c-cwievet tal-fond. Camilleri wiegeb b`ittra tat-18 ta` Novembru 1994 fis-sens illi sostna illim kellu titolu validu fil-ligi billi c-cens kien gie konvertit f`kera skont l-Att XXIII tal-1979.

Fl-14 ta` Settembru 2012 is-Suprintendent Mediku tal-Isptar San Vincenz De Paule ccertifika li Maria Calleja hija permanentement dipendenti fuq l-istituzzjoni imsemmija. Fit-18 ta` Ottubru 2012, l-intimat Calleja baghat kopja tac-certifikat lill-atturi u talab illi a tenur tal-Art 1555A(2) tal-Kap 16, li dahal fis-sehh bl-Att X tal-2009, ikun rikonoxxjut bhala persuna li ghandha dritt tkompli l-kirja minflok ommu Maria Calleja. Fl-1 ta` Novembru 2012 l-atturi wiegbu fis-sens illi ddikjaraw li ma kienux qeghdin jirrikonoxxu lill-intimat Calleja bhala inkwilin. Fit-22 ta` Frar 2018, ir-rikorrenti talbu lil Calleja sabiex jizgombra mill-fond u fin-nuqqas kienu sejrin jipprocedu kontra tieghu. Sal-lum l-istess Calleja ghadu jokkupa l-fond. Il-kera ta` €209.64 fis-sena qeghda tkun rifjutata mis-sidien u ghalhekk qeghda tkun depozitata taht l-awtorita` tal-qorti.

III. <u>Xiehda</u>

<u>Ir-rikorrenti Anne Schembri</u> u **<u>Joseph Formosa</u>** xehdu illi r-rikorrenti huma ahwa. Huma kienu wirtu l-fond de quo minghand missierhom Paul Formosa. Il-fond kien sar ta` missierhom wara divizjoni tal-20 ta` Awissu 1945 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella.

Xehdu li originarjament il-fond kien inghata b`cens temporanju lil Giuseppe Camilleri. Wara ghadda ghand ibnu Carmel Camilleri. Fl-1994,

Camilleri talbuhom sabiex jibdew jaccettaw hlas minghand Maria Calleja, oht Carmel Camilleri. Peress illi ma ridux, Maria Calleja bdiet tiddepozita taht l-awtorita` tal-qorti. Kien hemm ukoll zmien fejn anke Carmel Camilleri kien jiddepozita l-qorti. In segwitu beda jiddepozita l-intimat Calleja.

Ipprecizaw li d-depoziti bdew isiru mill-1987 u hekk ghadu jsir sal-lum.

Komplew jixhdu li meta bdiet tirrisjedi fil-post, Maria Calleja talbet lill-atturi sabiex jaccettawha bhala inkwilina. Ommhom irrifjutat billi c-cens temporanju kien ghalaq u ghalhekk Maria Calleja ma kellha ebda dritt tirrisjedi fil-fond. Gara pero` li Carmel Camilleri ghadda c-cens lil Maria Calleja bla ma qal lilhom. Kien biss ftit xhur qabel saret din il-kawza li saru jafu bil-kuntratt li kien sar bejn Carmel Camilleri u Maria Calleja.

Anne Schembri ziedet tghid illi la hi u lanqas hutha m`ghandhom access ghall-fond in kwistjoni. Diversi drabi marru jhabbtu izda ma fethilhom hadd. Xehdet illi dejjem rat l-istess tieqa miftuha u l-post kienu jidher mahmug qisu abbandunat. Lanqas id-depozitu fil-qorti ma jkun puntwali.

Stqarret illi din tal-lum kienet l-ewwel kawza li pprezentaw kontra l-intimat Calleja jew kontra l-antekawza tieghu. Ma hadux passi fil-qorti ghaliex Carmel Camilleri dejjem kien iwieghed illi se jaghti c-cwievet tal-fond lura. Minflok dahhal lil Maria Calleja fil-fond.

Fil-**kontroezami,** Anne Schembri kkonfermat illi meta gie biex jaghlaq ic-cens temporanju fl-1994, il-fond kien okkupat minn Maria Calleja. Huma kienu ilhom jafu illi fil-fond kienet qeghda tirrisjedi Maria Calleja. Pero` la accettawha bhala inkwilina u lanqas accettaw kera minghandha. Ghalkemm Carmel Camilleri kien jghid li hu joqghod fil-fond, effettivament ma kienx hekk il-kaz.

Xehdet ukoll **<u>ir-rikorrenti Maria Carmela sive Marlene Cefai</u>** li kkonfermat dak illi xehed ir-rikorrent Joseph Formosa.

<u>L-intimat Carmelo Calleja</u> xehed illi meta kellu madwar 12-il sena, ommu li dak iz-zmien kienet diga` romlot, iddecidiet illi jmorru joqghodu Hal Tarxien. Dak iz-zmien kienet ghamlet kuntratt ta` cens temporanju ghal perjodu ta` 21 sena. Xehed illi ommu dejjem hallset ic-cens puntwalment anke meta zdied skont il-ligi.

Spjega illi ommu giet nieqsa fit-8 ta` Marzu 2016 u ghal xi zmien qabel kienet rikoverata gewwa l-Isptar San Vincenz de Paule. Kien f`dan iz-zmien illi r-rikorrenti ghazlu li ma jaccettawx aktar il-kera. Ghalhekk il-pagament beda jigi depozitat il-qorti. F`ebda waqt ma ntalab minnu jew minn ommu li jizgumbraw mill-fond jew li jhallsu zieda fil-kera. Din tal-lum kienet l-ewwel kawza li saret kontra taghhom mir-rikorrenti.

Xehed li llum ghandu 65 sena u ghadu jghix fil-fond. Stqarr illi xogholijiet kbar fil-post qatt m`ghamel pero` zamm il-post f`kundizzjoni tajba. Zied jghid illi llum il-gurnata huwa pensjonant u m`ghandux mezzi sabiex jixtri post alternattiv. Huwa baqa`guvni. La ghandu wlied u lanqas hutu.

<u>Fil-kontroezami</u> xehed illi qabel ma dahlu fil-post hu u ommu, kien jghix fil-fond iz-ziju tieghu li jigi hu ommu u qablu in-nanniet materni. Ikkonferma illi l-atturi kienu talbu lura c-cwievet tal-post minghand iz-ziju tieghu. L-istess talbu ic-cwievet minghandu. Huwa jiddepozita l-kera l-qorti ghaliex is-sidien ma jaccettawx il-hlas.

IV. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2018, kienet mahtura l-Perit Stephanie Cassar bhala perit tekniku sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju

tal-fond 142 gia 54, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien mill-1 ta` Ottubru 1994 sal-lum, b`intervalli ta` hames snin.

Wara li marret fuq il-post fit-13 ta` Novembru 2018, u wara li ghamlet il-kostatazzjonijiet taghha, il-perit tekniku pprezentat relazzjoni fejn ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

1. Illi l-fond huwa kompost minn zewg sulari. Wara li hadet kejl, sabet li d-daqs tal-post huwa ta` 85 mk. Il-fond jinsab fi stat tajjeb ta` manutenzjoni u huwa abitabbli.

2. Illi skont il-*Geoportal* tal-Awtorita` tal-Ippjanar, il-bini tal-post imur lura ghall-1968 u jinsab f` zona residenzjali. Skont is-*South Malta Local Plan* tal-Awtorita` l-gholi permess fiz-zona huwa dak ta` zewg sulari.

3. Illi adottat *average yield* ta` 4% wara li kkunsidrat li bejn l-1994 u l-2017, il-valur tal-propjeta` mmobbli zdied b`rata ta` 5.65% fis-sena.

4. Illi wara li qieset it-tip ta` proprjeta`, id-daqs, il-lokalita`u l-istat attwali taghha, stabbiliet li l-fond ghandu valur fis-suq ta` €185,000.

5. Illi kien determinat ukoll illi fl-1994 il-post kellu valur lokatizju fis-suq ta` €1979 fis-sena, figura li fl-2017 telghet ghal €5940 fis-sena.

Il-perit tekniku wiegbet ghal domandi in eskussjoni.

Hija xehdet illi l-valur tal-fond kien ikkalkolat abbazi ta` ezami komparattiv tal-prezzijiet li jgibu proprjetajiet simili fl-inhawi. Skont dan il-*comparable method* il-valur tal-fond fis-suq huwa ta` €2175 ghal kull metru kwadru.

Qalet illi l-fond huwa wkoll liberu u frank, hieles minn irregolaritajiet, abitabbli u fi stat tajjeb ta` manutenzjoni. Il-proprjeta` giet stmata fl-istat prezenti li tinsab fih u ma kien meqjus ebda potenzjal ta` zvilupp peress illi l-pjan lokali ma jippermettix li l-fond jigi zviluppat oltre milli huwa llum.

Ikkonfermat li ma rat ebda kuntratt qabel ghamel il-konkluzjonijiet taghha.

Stqarret illi l-ghamara ghandha impatt minimu fuq il-valur tal-proprjeta` fis-suq.

Fissret illi hija applikat *average yield* ta` 4% wara li hadet in konsiderazzjoni l-varjazzjoni sostanzjali fil-kera tul iz-zminijiet, il-*yield* matematika mahduma skont *risk free rate*, *risk premium*, *growth* u *depreciation* u naturalment il-gudizzju professjonali taghha. Qieset li t-tip ta` proprjeta` li hi, il-kondizzjoni taghha, u proprjetajiet simili igibu madwar €500 jew €600 fix-xahar.

Qalet illi l-*annual growth rate* hija bbazata fuq l-*affordable property rates for the Maltese Islands over the past 35-year period*, li hija tabella mahruga mill-Kamra tal-Periti. Sabiex indikat figura ta` 5.65% bhala *annual growth rate* hadet *average* tal-prezz fis-suq tal-propjetajiet kemm fiz-zona fejn jinsab il-fond kif ukoll b`mod generali fi zoni ohra ta`Malta.

Xehdet illi l-istima ta` €185,000 hija l-valur li ghandha l-proprjeta` llum u dan il-valur kien determinat bil-*comparative method*. Il-*growth rate* jindika t-tkabbir fil-prezz tal-proprjeta` matul is-snin. Il-*yield* imbaghad jirrapprezenta l-*capitalisation rate* li fuqu jsir il-kalkolu tal-valur lokatizzju tal-fond.

V. <u>Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**<u>Cauchi vs</u> <u>Mercieca</u>" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali,*

*jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – (**"<u>Bugeja *et* vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-perit tekniku, il-partijiet ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali izda llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

Wara li rat ir-relazzjoni, u wara li qieset dak li wiegbet il-perit tekniku, il-Qorti sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, u sejra tqishom bhala prova ta` fatt flimkien mal-provi l-ohra.

VI. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Calleja</u>

Fl-ewwel eccezzjoni, l-intimat Calleja jeccepixxi li l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu accettaw l-effetti tal-Att VIII tal-1979 bil-fatt li accettaw il-kera meta t-titolu qaleb minn cens ghal kera. Ghalhekk jikkontestaw il-fondatezza tal-azzjoni.

Jirrizulta li l-koncessjoni enfitewtika nghatat ghall-ewwel darba fl-1 ta` Ottubru 1960 ghal perjodu ta` 17-il sena favur Giuseppe Camilleri. Meta din il-koncessjoni giet fi tmiemha, omm l-atturi tat koncessjoni ohra ghal perjodu iehor ta` 17-il sena, dekoribbli mill-1 ta` Ottubru 1977, din id-darba favur Carmel Camilleri, iben Giuseppe. Din il-koncessjoni kellha tintemm fl-1 ta` Ottubru 1994.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXIII ta` l-1979, fi tmiem koncessjoni enfitewtika temporanja fil-kaz li jkunu sodisfatti r-rekwiziti rikjesti mil-ligi, b`effett mill-15 ta` Gunju 1979, it-titolu seta` jinbidel minn cens ghal kera bis-sahha ta` l-**<u>Art 12(2) u (3) tal-Kap 158</u>**.

Jirrizulta li kien biss wara li saret din il-kawza illi r-rikorrenti xehdu li saru jaf li b`kuntratt tas-27 ta` Jannar 1984, Carmel Camilleri kien ittrasferixxa favur ohtu Maria Calleja (omm l-intimat Calleja) dak li kien fadal mis-subcens temporanju. Bhala fatt pero` kienu jafu li Maria Calleja kienet qeghda tabita fil-post. Wara li ghalaq is-subcens, Maria Calleja ppruvat thallas il-kera izda r-rikorrenti ma riedux il-kera u ghalhekk beda jsir depozitu taht l-awtorita` tal-qorti.

Anne Schembri xehdet :

> "*… ghalhekk ahna qatt m`accettajna lilha ghax riedet tigi biex thallas il-kera hi, biex naccettaw il-kera minghandha, ghednilha le ghax inti mhux suppost qieghda hemm u suppost ghalaq l-emphyteusis…*" (fol. 49)

Joseph Formosa kkonferma meta xehed hekk :

> "*Nghid illi sa fejn naf jien xi zmien qabel ma ghalaq il-kuntratt fl-1994 kienet dahlet toqghod fil-post Maria Calleja li tigi oht l-enfitewta Carmel Camilleri u omm Carmel Calleja (li kontrih saret il-kawza kostituzzjonali). Hi stess bdiet thallas ic-cens. Madanakollu ommi qatt ma accettat ic-cens minghandha u ghalhekk Maria Calleja bdiet tiddepozitahom il-Qorti. Kien hemm xi zmien fejn Carmel Camilleri rega beda jiddepozita l-kirjiet hu izda ommi m`accettax il-hlas. Meta mbaghad mietet ommi jien u huti xorta bqajna ma naccettawx hlasijiet*."

Jirrizulta li ghalkemm wara l-1 ta` Ottubru 1994 Maria Calleja baqghet toqghod fil-fond, baqghet ma kenitx rikonoxxjuta bhala inkwilina mir-rikorrenti. L-istess gara fil-kaz tal-intimat Calleja, bin Maria Calleja.

Fil-15 ta` Novembru 1994, l-antekawza tar-rikorrenti baghtu ittra legali lil Carmel Camilleri fejn dan kien avzat li s-subcens kien ghalaq u fejn interpellat sabiex jizgombra mill-fond. Camilleri wiegeb illi t-titolu

tieghu kien gie konvertit ghal kera bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 u ghalhekk kellu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa` jirrisjedi fil-fond.

Ma jirrizultax li r-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali kontra Carmel Camilleri jew kontra Maria Calleja jew kontra Carmelo Calleja.

Jirrizulta li Carmelo Calleja pprevalixxa ruhu minn dak li jipprovdi l-Art 1555A(2) tal-Kap 16 sabiex ikun rikonoxxjut formalment bhala inkwilin minflok ommu hekk kif din kienet certifikata li kienet totalment dipendenti fuq l-Isptar San Vincenza de Paule.

L-atturi baqghu fermi fil-pozizzjoni taghhom u rrifjutaw li jirrikonoxxu lill-konvenut bhala inkwilin.

Huwa evidenti li anke jekk ir-rikorrenti qatt ma hadu azzjoni gudizzjarja qabel il-kawza tal-lum, huma riedu li wara l-1 ta` Ottubru 1994 il-post jirriverti ghandhom. Il-fatt li mexxew b`din il-kawza mhux b`kawza ohra precedent ghal din tal-lum ma jistax ikun interpretat bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom. Fil-fatt la huma u lanqas l-antekawza taghhom ma wrew la bil-miktub, u lanqas b`imgieba cara u univoka illi kienu qeghdin jirrinunzjaw ghal xi jedd li kellhom kontra l-intimat Calleja, kontra ommu qablu, u kontra huha qabilha.

Il-konsegwenzi legali tal-emendi ghall-Kap 158 kienu maghrufa lis-sidien fid-data tal-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika fl-1 ta` Ottubru 1994, hmistax-il sena wara d-dhul fis-sehh tal-emendi. Is-sidien ma kellhomx ghazla libera ta` x`setghu jaghmlu. L-antekawza tar-rikorrenti qaghdu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi. Is-sitwazzjoni ta` nuqqas ta` ghazla tas-sidien kienet realta` fil-pajjiz li baqghet tippersisti anke sa zminijiet ricenti. Kien biss wara d-decizjonijiet li kienu nghataw mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-ECtHR fejn kien dikjarat *inter alia* li l-Art 12(2) tal-Kap 12 kien jilledi l-jeddijiet fondamentali tas-sidien li sehhet bidla radikali fir-relazzjonijiet ta` bejn is-sidien u l-inkwilini gia` censwalisti, u fejn il-legislatur kien kostrett iqis mill-gdid il-hsieb wara l-Att XXIII tal-1979 u l-

emendi li gew wara f`tentattiv sabiex sabiex l-Istat ma jibqax jitqies li naqas li jzomm proporzjonalita` fl-interventi legislattivi tieghu.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** inghad hekk :-

> *"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). …. Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

(ara wkoll : **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016 ; u **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta` Mejju 2018).

Filwaqt li l-iskop tal-Att XXXIII tal-1979 kien sabiex persuni ma jispiccawx barra djarhom f`gheluq ic-cens temporanju, u sabiex l-Ezekuttiv ma jkunx kostrett jirrikorri ghal ordnijiet ta` rekwizizzjoni sabiex dawk il-persuni jibqghu fil-post, is-sidien ma kienux trattati adegwatament fis-sens li l-uniku rimedju li nghataw kien li ghall-fatt li t-titolu tal-okkupanti jsir lokazzjoni kellhom jithallsu kera aggustat skont l-indici ufficjali tal-inflazzjoni li ma tkunx teccedi d-doppju tal-canone li kien jithallas meta kien vigenti c-cens. Barra minn hekk ma nghatawx mod kif setghu jikkontestaw il-kostituzzjoni tal-kirja quddiem il-qrati ordinarji. L-

uniku triq li kellhom kien li jirrikorru ghall-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali.

(ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**)

Hekk ghamlu r-rikorrenti fil-kaz tal-lum.

Kif inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2018 fil-kawza fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Generali et** :

> *"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b`daqshekk li jkun qabel ma` dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista` ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta` hwejgu minhabba f`ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea vs Avukat Generali et**, 07/02/2017)"*

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Calleja qeghda tkun respinta.

VII. It-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Calleja

Bit-tieni eccezzjoni, l-intimat Calleja qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni tal-azzjoni tar-rikorrenti.

Kien deciz b`mod kostanti mill-qrati taghna li f`azzjoni dwar vjolazzjoni tad-drittijiet tal-persuna ma tistax tkun eccepita l-preskrizzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Ottubru 1997 fil-kawza fl-isimijiet **Perit Joseph Barbara vs Onorevoli Prim Ministru**, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat :

> "*fin-nuqqas ta` provvediment statutorju li jirregola l-materja, lazzjoni li torigina mill-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali ma kienet soggetta ghall-ebda preskrizzjoni estentiva.` Ghalhekk l-rikors promotur mhux fuori termine*."

(ara wkoll: **Joseph Mary Vella et vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**" Qorti Kostituzzjonali, 6 ta` Awissu 2001; **Mifsud Anthony vs Supt. Carmelo Bonello et**, Qorti Kostituzzjonali, 18 ta` Settmebru 2009; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Prim`Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali), 5 ta` Frar 2015).

It-tieni eccezzjoni tal-intimat Calleja qeghda tkun respinta wkoll.

VIII. L-ewwel (1) talba

Bl-ewwel talba, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu mill-qorti dikjarazzjoni li bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-Art 12(2) tal-Kap 158 ghall-kirja vigenti mhux qed jithallew igawdu l-fond de quo, propjeta` taghhom, bi ksur tal-jeddjiet fondamentali taghhom hekk kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Il-fondatezza ta` din l-ewwel talba kienet kontestata mill-intimati.

1. L-Art 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat Generali qieghed jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jipproponu t-talba abbazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, billi d-disposizzjoni

tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`li mhuwiex il-kaz tal-lum. Sabiex wiehed ikun jista` jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tkun zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`. Fil-kaz odjern, skont l-Avukat Generali, ma sar ebda zvestiment ghaliex bit-thaddim tal-ligi in kwistjoni r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni.

Ghall-kaz tal-lum il-parti rilevanti tal-**Art 37** hija s-subartikolu **(1)** li tghid :-

Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 fil-kawza **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** inghad illi l-Art 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid forzjuz ta` proprjeta, mhux meta l-ilment ikun jirrigwarda l-kontroll jew limitazzjoni ta` l-uzu ta` proprjeta.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** : kien diga` affermat dan il-punt ta` dritt.

Fil-fatt kien inghad hekk :-

"Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta` tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b`mod li ssid originali jigi zvestit minn kull dritt li ghandu fuq il-proprjeta`. F`dan il-kaz, il-fond kien u ghadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista` taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi, ghalkemm il-valur tal-fond certament qieghed affettwat mic-cirkostanzi msemmija .... Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**Galea et vs Briffa et"**, deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-dritt ta` enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta` anqas minn tletin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f`wiehed ta` kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm tehid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`.

Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.

"Jibqa` pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ekwiparata mat-tehid ta` pussess taghha b`mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-

protezzjoni minn privazzjoni ta` proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni … Il-Kostituzzjoni titkellem minn tehid ta` pussess forzat b`mod obbligatorju. Dicitura li, wehidha, minghajr riferenza ghad-dritt ta` tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta` proprjeta` u li din tkun effett dirett ta` xi att tal-Istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta` tali att …

Il-Kostituzzjoni ta` Malta ghandha approcc divers ghad-dritt tal-proprjeta`. Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu "it-tgawdija ta` proprjeta`". Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b`mod indiskriminat ghandhom igawdu l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett "ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku". Dan l-artikolu hu pero` wiehed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta` proprjeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu taghti lok ghar-rimedju kostituzzjonali. Jidher ghalhekk li kontrarjament ghad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol Tal-Konvenzjoni Ewropeja, (Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt ghall-proprjeta` b`mod generali ma hux "ut sic" enforzabbli f`xi Qorti. Infatti s-subinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovdi illi jaghti biss lok gharrikors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom il-kazijiet ta` vjolazzjonijiet taht l-artikoli 33 sa 45.

Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati … jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37 ….".

Jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjeta` jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjeta jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta` Qorti b`kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta` din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta` tehid ta` proprjeta` jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta`".

Din id-decizjoni kienet ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009.

Ghalkemm fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta` din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma l-fatti ppruvati ma jwassluhiex biex tikkonkludi li kien hemm tehid forzuz tal-propjeta` izda li kien hemm kontroll fl-uzu tal-fond de quo.

Ghalhekk l-ewwel (1) talba <u>safejn din tirrigwarda ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u> qeghda tkun michuda.

2. <u>L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.

Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".

Id-disposizzjoni hija gwidata minn tliet principji :-

a) Illi kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` b`mod pacifiku ;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta` jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jghaddi ligijiet sabiex *inter alia* b`mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fl-interess pubbliku, bhal meta jintroduci legislazzjoni ntiza sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

a) <u>Gurisprudenza tal-ECtHR</u>

Fil-kaz ta` **<u>Spadea and Scalabino vs Italy</u>** deciz fit-28 ta` Settembru 1995 kien osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

…

Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies.

…

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation.

…

The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

…

an interference 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.

…

There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Fid-decizjoni tal-5 ta` Jannar 2000 fil-kaz ta` **<u>Beyeler vs Italy</u>** l-ECtHR irrimarkat :-

"98. As the Court has stated on a number of occasions, 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, amongst other things, 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, the ***James and Others v. the United Kingdom*** *judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the* ***Holy Monasteries v. Greece*** *judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and* ***Iatridis v. Greece*** *[GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."*

Fis-sentenza fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** (li saret finali 15 ta` Dicembru 2009) l-ECtHR osservat illi :-

56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see ***Sporrong and***

Lönnroth *cited above, §§ 69-74, and* ***Brumărescu v. Romania*** *[GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that 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 (see ***James and Others****, cited above, § 50;* ***Mellacher and Others****, cited above, § 48, and* ***Spadea and Scalabrino v. Italy****, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

58. 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. …. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see ***Immobiliare Saffi v. Italy****, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the

Convention standards (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 223).”*

…

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.*

Il-Qorti sabet vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-ECtHR fid-decizjoni taghha tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta`**Saliba et vs Malta** :-

" … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci****, cited above, 60).”*

(ara wkoll : **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Lulju 2015 ; u **Cassar vs Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Jannar 2018).

Fid-decizjoni li tat l-ECtHR fil-11 ta` Dicembru 2018 fil-kaz ta` **Buttigieg and others vs Malta** l-ECtHR irrimarkat :-

> *"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state 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 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.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."*

b) Gurisprudenza ta` l-Qrati Maltin

Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, diversi kienu d-decizjonijiet tal-Qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni.

Taghmel referenza *inter alia* ghas-sentenzi : **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et** deciza mill-QK fil-25 ta` Ottubru 2013 ; **Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-QK fis-7 ta` Dicembru 2012 ; **AIC Joseph Barbara et vs L-Onor Prim Ministru et** deciza 31 ta` Jannar 2014 ; **Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza mill-QK fid-29 ta` April 2016 ; **Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et** deciza mill-QK fil-31 ta` Jannar 2014 ; **Robert Galea vs Avukat Generali et** deciza mill-PA/GK fis-7 ta` Frar 2017 ; **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza mill-QK fil-11 ta` Lulju 2016 ; id-diversi kawzi bl-*occhio* **Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et** li kienu decizi fil-25 ta` April 2018 ; u **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** deciza fit-30 ta` Jannar 2018.

It-tliet principji li jsawwru l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni (op. cit.), ghalkemm distinti, huma intrinsikament marbuta, peress illi l-ahhar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indhil fid-dritt ghall-godiment pacifiku tal-proprjeta` u ghalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-principju generali espost fl-ewwel principju.

Ghalhekk kull interferenza da parti tal-Istat trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalita`(ii) tal-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tal-bilanc gust. Irid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-persuna. Dan il-proporzjon isib il-qofol tieghu fil-principju tal-"bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Il-Qorti tkun trid taghmel analizi komprensiva tal-varji interessi, u taccerta ruhha jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat il-persuna kienx haqqha ggarrab piz eccessiv u sproporzjonat.

c) Risultanzi

Fil-kaz tal-lum jirrizulta illi meta Carmel Camilleri ha l-post b`subcens f`Ottubru 1977, l-intiza kienet li s-subcens kellu jdum 17-il sena. Ghal dak iz-zmien kollu, Camilleri kellu jhallas Lm 45 fis-sena. Meta kienet ghaddejja l-koncessjoni, dahlu fis-sehh l-emendi ghall-Kap 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. Skont l-Art 12(2) u (3) tal-Kap 158, mal-gheluq tas-17-il sena, ic-cens li kien temporanju seta` jkun konvertit minn dak li kien jirrisjedi fil-post bhala censwalist ghal kera *ope legis.* Kemm kellha tkun il-kera ma thalliex ghall-kontrattazzjoni libera ta` bejn is-sid u l-inkwilin (gia` censwalist) izda kien determinat mil-ligi stess. Dan l-istat ta` dritt qaleb ta` taht fuq il-qaghda tal-partijiet.

Meta sar il-kuntratt fl-1977 il-partijiet kienu liberi illi jikkontrattaw dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet illi xtaqu, inkluz l-ammont tal-canone u z-zmien tal-koncessjoni. L-intervent tal-legislatur fi tmiem ic-cens temporanju gab mizura ta` kontroll li kienet intiza sabiex tkun evitata sitwazzjoni fejn min ikun qed jokkupa l-post ma jkunx jiflah ihallas u allura jispicca barra t-triq ghax ma jkunx jista` jasal mas-sid. Il-konsegwenza tal-intervent legislattiv kienet illi bil-konverzjoni ghal kera, is-sid tilef il-jedd ghall-kontrattazzjoni libera. Tilef ukoll kontroll fuq kemm ghandu jircievi kera ghaliex l-ammont li kellu jithallas kien determinatt mil-legislatur b`formola stabbilita fil-ligi stess, marbuta mal-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma kienx jirrifletti dak li kien jiddetta s-suq liberu.

L-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kien motivat minn skop legittmu u fl-interess pubbliku ghaliex kien immirat illi jipprovdi akkomodazzjoni lil firxa akbar ta` nies, u jiskansa li persuni jispiccaw zgumbrati minn djarhom wara l-iskadenza ta` cnus temporanji. Is-sitwazzjoni ekonomika u socjali ta` Malta fiz-zmien li saret il-ligi kienet necessarja bil-legislatur jipprova johloq bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera pero` li dak l-intervent legislattiv, ghalkemm kellu ghan tajjeb, ma kienx baqa` joffri bilanc anzi, holoq sproporzjon u zvantagg konsiderevoli bejn is-sidien u l-inkwilini, kontra s-sidien.

Il-kera li r-rikorrenti tal-lum setghu jippercepixxu bl-effett tal-Art 12(2) tal-Kap 158, imqabbla mal-kera fis-suq hieles, oggettivament hija bil-wisq baxxa.

Illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiz oggettivament, (ghalkemm certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati ekonomici u socjali tas-socjeta` taghna) hija bil-wisq ahjar minn dik li kienet fl-1979, meta l-legislatur hass il-htiega – din il-Qorti tghid – impellenti – li jghaddi l-emendi ghall-Kap 158.

Fil-kaz tal-lum, jidher li r-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalita` tal-legislazzjoni. Lanqas ma qeghdin jikkontestaw il-legittimita` tal-iskop ghaliex saret. Il-pern tal-ilment taghhom huwa l-fatt illi l-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 ghas-sitwazzjoni taghhom tikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom, ghaliex jirrizulta sproporzjon qawwi kontra taghhom fil-kera li jistghu jippercepixxu li kieku t-tgawdija tal-propjeta` kellha tithalla tilhaq il-milja taghha. Lanqas ma huwa kkontestat il-jedd tal-Istat illi jikkontrolla, b`legislazzjoni, l-uzu tal-proprjeta` meta dan jirrizulta illi huwa fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt, l-Istat ghandu l-obbligu li jassikura li bl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni, ikun qed jinzamm bilanc u proporzjonalita`.

Ma hemmx dubju li matul iz-zmien anke l-legislatur intebah li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jehtieg ripensament motivat minn bidla lejn l-ahjar fil-qaghda ekonomika u socjali tal-pajjiz. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-dispozizzjonijiet ta` l-Art 12 m`ghandhomx aktar japplikaw ghal kuntratti ta` enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta` Gunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 ghall-Kap 16, il-kera kellha tizdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio` nonostante xorta wahda dawn l-emendi ma sehhilhomx jilhqu dak il-bilanc proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, ghaliex ghalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament ghas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni precedenti, baqa`

kostrett joqghod ghal quantum ta` zieda dettat mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*".

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-

> *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."*

Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta` l-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniehtom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.

Il-Qorti tishaq fuq il-htiega li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi wzati u l-ghan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi shiha tal-interessi tal-partijiet sabiex taccerta ruhha jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tghabbietx b`piz eccessiv u sproporzjonat.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li r-rikorrenti garrbu sproporzjon li l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ma jridx.

Abbinati l-fatti tal-kaz tal-lum mal-insenjamenti gurisprudenzjali, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet fuq citati huma mizuri mahsuba sabiex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Kemm il-mod kif intervjena l-Istat sabiex kuntratt patwit liberament bejn il-partijiet fi tmiemu jinbidel f`kuntratt iehor *ope legis,* kif ukoll il-kontroll fl-ammont ta` kera percepibbli jikkostitwixxu forma ta` interferenza fl-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-kaz tal-lum, jirrizulta ppruvat illi l-kera li jhallas l-intimat Calleja, abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158, hija bil-wisq inferjuri ghall-kera fis-suq. Il-figuri huma oggettivi u ma jmerihom hadd.

Il-Qorti hija tal-fehma illi tenut kont tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum, kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum, il-piz li kellhom igorru s-sidien kien sproporzjonat u eccessiv. Ir-rikorrenti kienu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bla ma nghataw kumpens xieraq.

Ghalhekk sejra tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn jolqtu dik il-parti ta` l-ewwel (1) talba li tirrigwarda d-dikjarazzjoni ta` ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, u qeghda tilqa` l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

IX. <u>It-tieni talba</u>

Bit-tieni domanda, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimat Calleja m`ghandux jedd li jibqa` jirrisjedi gewwa l-fond in kwistjoni.

Minn ezami attent tat-talba kif dedotta ma jirrizultax li r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimat Calleja mill-fond de quo.

Ghar-rikorrenti, talba specifika ghall-izgumbrament tal-intimat Calleja minn qorti ta` kompetenza kostituzzjonali u konvenzjonali bhal ma hija din kienet tirrisolvi ruhha f`perkors accidentat u mprattikabbli tenut kont tal-gurisprudenza tal-qrati taghna u dik tal-ECtHR.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza : **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten** : fejn inghad illi :-

> *"16. Lanqas ma huwa relevanti l-fatt illi r-rimedju moghti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta` Amato Gauci kien il-kundanna tal-gvern li jhallas id-danni u mhux il-kundanna tal-kerrej ghal zgumbrament. Qabel xejn kawzi quddiem il-Qorti Ewropea jsiru kontra l-istat u mhux kontra cittadini privati: il-kerrej, li ma kienx parti fil-kawza, ma setax jigi kundannat li jizgombra. Barra minn hekk, ir-rimedju li tista` taghti dik il-qorti huwa biss kontra l-istat: ma ghandha ebda setgha tordna zgumbrament ta` cittadini privati. Ukoll, dik il-qorti tista` biss tghid illi irravvizat ksur ta` xi disposizzjoni tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali izda ma ghandha ebda setgha li tghid illi l-ligi domestika "tkun bla effett".*

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **Dr. Cedric Mifsud et vs. L-Avukat Generali et** : op cit : inghad hekk :-

"13. It-tieni aggravju jolqot ir-rimedju li tat l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenuti Azzopardi ma jistghux jinqdew bl-art. 12(2) biex izommu l-proprjetà tal-atturi b`kiri. …

14. Huwa minnu illi l-Avukat Generali bhala rapprezentant tal-gvern ghandu interess generali fit-twettiq tal-politika ta` social housing. Madankollu, ghall-ghanijiet ta` proceduri gudizzjarji interess generali bhal dak jista` ma jkunx bizejjed jekk il-parti interessata ma tkunx se tiehu vantagg fil-kaz partikolari.

15. Fil-kaz tal-lum il-konvenuti Azzopardi ma appellawx mis-sentenza li ghalhekk, ghalihom, hija res iudicata. L-istess konvenuti Azzopardi ghalhekk huma marbuta bid-decizjoni tal-ewwel qorti illi "ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment [tal-art. 12(2) tal-Kap. 158] biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta` dawn il-proceduri". Huwa ovvju ghalhekk illi, ghall-ghanijiet tal-kawza tallum, l-Avukat Generali ma jista` jikseb ebda vantagg minn dan l-aggravju.

16. Ghal din ir-raguni l-qorti ma tqisx aktar dan l-aggravju."

Fis-sentenza : **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** : op cit : inghad hekk :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda r-rimedju l-iehor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti taghraf li saret talba specifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-izgumbrament tal-intimati Ganado mill-post;

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qaghda attwali qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu dwar hwejgu. Kif sewwa jghid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-ghoti ta` kumpens, ma tkunx qieghda teqred l-ghajn tal-vjolazzjoni li qieghed igarrab

u kull kumpens f`kull kaz ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata` l-kawza billi l-Qorti ma tistax f`kawza bhal din taghti kumpens ghall-gejjieni li mhux maghruf kemm jista` jtul (Ara Amato Gauci vs Malta §80);

Illi, min-naha l-ohra, sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali jitlob l-ghoti ta` rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-ligi, b`mod li l-ghoti wahdu ta` kumpens jista` ma jitqiesx bhala rimedju tajjeb bizzejjed. F`kazijiet ta` dawn l-ahhar zmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tnehhija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu nghata, u li ghat-tbatija li ggarrab il-parti mnehhija jrid jaghmel tajjeb l-Istat Malti (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawza fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (kaz li jirrigwarda Ordni ta` Rekwizizzjoni);

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f`cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun. F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici;

Illi, kif inghad aktar qabel, ladarba fil-kaz tallum hemm kirja li ghadha fis-sehh fiz-zmien "konvenzjonali" taghha, il-

kwestjoni tat-tnehhija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b`dak il-kuntratt u minghajru, il-jeddijiet pattwiti taghhom ikunu ngabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta` dak il-kuntratt jitqiesu ghalhekk mit-tribunal xieraq f`azzjoni apposta;

Illi ghalhekk, ghall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrent."

(ara wkoll : **<u>Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** : op. cit; **<u>Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et</u>** : op cit ; **<u>Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et</u>** : op. cit. : u **<u>Victor Portanier et vs Avukat Generali et</u>** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 - fost ohrajn).

Fid-decizjoni illi tat l-ECtHR fil-kaz ta` **<u>Frendo Randon and Others v. Malta</u>** tat-22 ta` Frar 2012 inghad illi :-

"16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso-Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the

Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Tghodd ukoll il-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ECtHR fil-kaz ta` **Lindheim and Others vs Norway** tat-12 ta` Gunju 2012 :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Premess dan kollu, riferibbilment ghat-tieni (2) talba kif dedotta, il-Qorti sejra tipprovdi dwarha billi minflok li taghmel id-dikjarazzjoni li kienet mitluba taghmel ir-rikorrenti, sejra tiddikjara li l-intimat Calleja ma jistax ikompli jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex jibqa` jokkupa b`jedd il-fond de quo.

X. It-tielet talba

Ir-rikorrenti talbu l-hlas ta` kumpens ghall-vjolazzjoni subita.

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **<u>Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et</u>** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **<u>Victor Gatt et vs Avukat Generali et</u>** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **<u>Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et</u>** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"*rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa."*

Dan premess, diversi huma l-konsiderazzjonijiet li qorti bhal din tal-lum ghandha tqis meta tigi biex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **<u>Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et</u>** deciza fid-29 ta` April 2016, fejn inghad hekk :

> *"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti*

Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f` ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz n fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

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

Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku.

Ghall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, il-Qorti tirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi :- QK : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru** : op. cit. ; **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et** : op. cit. ; **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : op. cit. ; **Robert Galea vs Avukat Generali et** : PA/GK : op cit ; **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** : PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 : **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** ; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 : **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et**) [ara wkoll ghall-istess skop : ECtHR : 30 ta` Jannar 2018 : **Cassar vs Malta** : Application 50570/13]

Tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali. Fil-kaz tal-lum, il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita` skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, anke jekk kienet ippruvata sal-grad rikjest mil-ligi u ghas-sodisfazzjon ta` din il-qorti, fl-istess waqt tajjeb jinghad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li ghandhom rilevanza.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat :

> *"25. F`materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :*
>
> *"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment*

whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].

26. Fil-kawza Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:

"F`kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista` jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta` Edwards v Malta u Ghigo v Malta 17 Lulju 2008] ddecidiet li :

"Para.76. As the Court has already stated on may occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property, but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (….Mellacher and Others v Austria para.45]."

27. Inoltre, "In the absence of a formal expropriation that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances to investigate the realities of the situation complained of!.. Since the Convention is intended to guarantee rights that are practical and effective it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation [Sporrong & Lonnroth v. Sweden 18/12/1994; ara ukoll kawza Perit Duminku Mintoff, supra]".

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni "ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing."

29. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal-Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f`dik tal-Qorti Ewropeja, li f`kaz ta` legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

30. Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci v. Malta, [Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :

"... [the Court] reiterating that legitimate objectives in the `public interest`, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54 and Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens

annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.

33. Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza Josephine Bugeja v. Avukat Generali, deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux in vacuo, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "Huwa l-ezercizju ta` dak id-dritt fil-prattika u b`mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista` bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta` dritt fundamentali" [para.45]. Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "practical and effective" biex jigi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax ghal esproprijazzjoni de facto."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (op. cit.) inghad :-

Illi huwa llum stabbilit illi r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal ghal dan, il-Qorti jehtigilha tqis ghadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun garrab is-sid, l-ghan socjali mahsub mil-ligi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dhul attwali li qieghed jircievi r-rikorrent mad-dhul li jista` jinkiseb fis-suq hieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li garrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` taghti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieh aktar fuq it-thaddim tal-ligi attakkata. Minn kif wiehed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiha li trid titqies f`kull kaz ghalih u jiddependu hafna mic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni ohra. Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati Ganado, izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu 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 jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fundamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd

jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu mizmum u mghallem "fil-kaz ta` ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. 24.2.2012 fil-kawza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et);

Illi meta wiehed iqis ic-cirkostanzi kollha li johorgu mill-provi mressqa u jhaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn zmien ghal zmien inqdew bihom f`kazijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawza fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jithallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qieghda tqis ukoll iz-zmien li r-rikorrent ha biex ressaq l-ilment tieghu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et)."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** tat-30 ta` Jannar 2018 (liema sentenza kienet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjoni b`sentenza tal-14 ta` Dicembru 2018) inghad :-

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f`dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop

legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

*Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50 (Tabella 4.0) (17%) Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECtHR Kaz **Ghigo vs. Malta** 17 ta` Lulju 2008, #18; Kaz **Edwards vs. Malta**, 17 ta` Lulju 2008; #21; u l-QK fil-kaz **Borg vs Mifsud** sucitata) Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.*

*Il-Qorti Kostituzzjonali f`**Borg vs Mifsud** citat supra, wara li qieset li :*

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta` dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta` Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li

"Din id-diskrepanza ta` 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b`dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien. (Dwar id-dewmien vide contra s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "Apap Bologna vs Malta" deciza fit-30 ta` Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.")

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta` hamsa fil-mija (5%) sad data tal-pagament effettiv."

Fis-sentenza li tat fit-2 ta` Marzu 2018 fil-kawza fil-kawza fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi :-

"Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta`hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn :

- *id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta`gab fuq is-suq hieles.*

- *iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta` proporzjonalità.*

- *il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta` telf reali.*

- *il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta` kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.*

- *l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta` mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa`zzomm il-fond.*

● il-quantum ta` kumpens moghti mill-qrati f`kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.

● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta` ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta` din il-qorti li taghhti rimedju ghall-ksur ta` drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b`jedd li kienet taghtiha l-ligi."

Fid-decizjoni **<u>Cassar vs Malta</u>** tat-30 ta` Jannar 2018 (App. 50570/13) l-ECtHR ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

A. <u>Damage</u>

84. The applicants claimed 1,260,996 euros (EUR) in respect of pecuniary damage. That sum reflected (i) the rent due to them from 1998 to 2015 amounting to EUR 730,330 calculated on the basis of the valuation of an estate agent at EUR 3,500 per month, (EUR 42,000 annually) in 2015, projected backwards to the year 1998 based on two indices for property prices published by the Central Bank of Malta – by means of example, such projections show the rents for the respective years as follows: EUR 6,857 annually in 1988, EUR 18,476 in 1998 and EUR 41,649 in 2008; (ii) EUR 502,006 in simple interest at 8% (capped so as not to exceed the rent of a particular year); and (iii) EUR 28,660 (supported by an architect`s report) in repairs needed to the property since the

tenant had failed to take adequate care of the property. In this connection the applicants noted that as things stand, they will remain suffering the effects of the violation even after the Court judgment, for an unspecified amount of years to come. In this light they also considered that their claim of EUR 54,000 in respect of non-pecuniary damage already suffered, representing EUR 2,000 annually since 1988, should be upheld in full.

85. The Government submitted that if a violation were to be found a declaration to that effect would suffice. In any event, they considered that the valuations were exorbitant, speculative and not based on an architect`s report. They noted that the property had been purchased in 1988 at EUR 25,600 it had therefore hardly been imaginable that it could now have a rental value of EUR 42,000 annually. Indeed if it had to be divided over the years, their claim in rent amounted to around EUR 27,000 annually which would surely not reflect the rental value in the eighties and nineties. They further considered that since the applicants had accepted rent until 2008, their claim should only refer to the subsequent years. Moreover, the tenant had deposited rent for the period between 2009-15 amounting to EUR 2,796 which had to be deducted from the award of compensation. As to interest the Government noted that under domestic law, interest was due only on amount liquidated, which was not the case here. Moreover a rate of 8% was far beyond any commercial rate of interest currently available in the banking sector in respect of deposits. As to the structural works the Government considered this clam unproven and hypothetical. Lastly, the Government considered that an award under this head should not exceed EUR 10,000, which would be EUR 2,123.66 annually over six years, and an award for pecuniary damage should not exceed EUR 4,000.

86. The Court notes that the applicants are entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and

enjoyment of their property from around 2000 to date. The Court notes on the one hand that the rent suggested by the Government is not based on any valuation or other criteria, and appears to be a simple division of an aleatory sum they proposed. On the other hand, while the applicant`s valuation is based on an estate agent, and was not accompanied by an architect`s report, the domestic court found that EUR 3,000 as opposed to the EUR 3,500 alleged by the applicants appeared reasonable. However, the Court also notes that the comparators used by the estate agent refer to renovated buildings with high quality finishing and furnishing. While no information has been submitted as to the quality of the interior of the applicants` property the Court observes that the applicants claim that their property needs repairs as it has not been well taken care of (see paragraph 84 above). Thus, the latter cannot be considered to be in the same condition and at the same rental value as the former. Therefore, the Court considers that the valuation submitted by the applicants is on the high side, but may nonetheless provide a relevant indication and workable basis.

87. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, ***Zammit and Attard Cassar****, § 75; and* ***Amato Gauci****, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.*

88. In the present case the Court must, however, also take note of the fact that the applicants bought the property when

it was already subject to such restrictions, and therefore it considers that the purchase price at the time reflected such restrictions. While the applicants consider that the Government`s claim to that effect was unsubstantiated (see paragraphs 37 and 38 above), the Court notes that according to the evaluations submitted by the applicants, the property in 1988, date when they purchased it, had a rental market value of EUR 6,857 annually. The Court observes that such a sum in rent would not be appropriate for a property purchased in the same year at EUR 25,600, if that were its real sale value. In consequence it must be accepted that the limitations on the property affected the purchase price.

89. 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 v. 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 v. 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,* ***Akkuş v. Turkey,*** *9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35;* ***Romanchenko v. Ukraine****, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and* ***Prodan v. 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 v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see* ***Anthony Aquilina****, cited above, § 72, in fine).*

90. Lastly, it is not for the Court to award the claim concerning renovation work which was not entered into by this Court.

91. The Court, thus, awards the applicants the sum of EUR 170,000 jointly.

92. The Court further considers that the applicants must have sustained feelings of anxiety and stress, having regard to the nature of the breach. It therefore awards EUR 3,000 jointly in respect of non-pecuniary damage.

Premessa din il-gurisprudenza, huwa evidenti li l-fatturi li ghandhom jidderminaw l-entita` tal-kumpens huma :-

i) L-interess generali li jillegittimizza l-intervent legislattiv.

ii) L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u dik li setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kienux applikati d-disposizzjonijit tal-Kap 158. Ghalkemm dan il-fattur sejjer jittiehed in konsiderazzjoni, l-istima tal-prezz tas-suq ghandu jitqies bhala kriterju ndikattiv mhux assolut.

iii) L-incertezza dwar meta l-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l-pussess battal tal-fond minghand l-intimat Calleja, anke jekk fil-kaz tal-lum il-Qorti mhijiex se tqieghed dan il-fattur fuq quddiem tal-konsiderazzjonijiet taghha.

iv) Iz-zmien li r-rikorrenti damu jgarrbu l-istat ta` sproporzjon.

v) Iz-zmien kollu li baqghu passivi bla ma jiehdu azzjoni. Qed jinghad dan ghaliex ghalkemm kien hemm skambju ta` korrispondenza bejn il-partijiet, kien biss fl-2018 illi l-atturi intavolaw dan il-procediment – 24 sena wara li ghalqet il-koncessjoni.

vi) L-ispejjez gudizzjarji li kellhom jinkorru l-atturi, sabiex imexxu bl-azzjoni.

vii) L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal snin shah sabiex jipprova jirrimedja b`legislazzjoni ad hoc sabiex isib tarf tal-kwistjoni.

Tajjeb jinghad illi propju ghaliex kull kaz ghandu l-isfond u l-fattispeci partikolari tieghu, huwa evidenti li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna.

Fil-kaz tal-lum, skont il-prova teknika, jirrizulta li l-fond de quo ghandu valur ta` €185,000. Il-perit tekniku ndikat il-valur lokatizju fis-suq tal-fond de quo fl-ammont ta` €5,940 fis-sena. Bl-istat tad-dritt, ir-rikorrenti ghandhom jedd jippercepixxu kera fl-ammont ta` €209.64 fis-sena. L-izbilanc u l-isproporzjon huma lampanti.

Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li r-rikorrenti haqqhom jithallsu kumpens.

Ghall-fini ta` quantum, din il-Qorti sejra zzomm **unikament bhala gwida** numru ta` decizjonijiet li tat il-Qorti Kostituzzjonali matul dawn l-ahhar sentejn fosthom :

Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et deciza fid-29 ta` April 2016 ; **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016 ; **Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016 ; **Rose Borg vs**

Avukat Generali et deciza fil-11 ta` Lulju 2016 ; **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016 ; **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali** deciza fid-29 ta` Settembru 2016 ; **Jesmond Portelli et vs Avukat Generali et** deciza fil-25 ta` Novembru 2016 ; **Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et** deciza fis-26 ta` Jannar 2018 ; **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** deciza fit-2 ta` Marzu 2018 ; is-sittax (16) –il kawza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et** li kienu decizi kollha fil-25 ta` April 2018.

Meqjusa l-fatti u cirkostanzi tal-kaz, inkluz il-valur lokatizju tal-fond matul iz-zmien sal-lum, id-dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, iz-zmien li hadu r-rikorrenti sabiex jintavolaw il-procediment odjern, kif ukoll il-linja ta` gurisprudenza traccjata mill-qrati taghna u mill-ECtHR, din il-Qorti hija ta` l-fehma li favur ir-rikorrenti ghandha tigi likwidata ghall-vjolazzjoni subita tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni somma in linea ta` danni pekunjarji fl-ammont ta` EUR 15,000 u in linea ta` danni morali fl-ammont ta` EUR 5,000.

XI. Ir-raba` (4) u l-hames (5) talbiet

L-ammont likwidat ta` EUR 20,000 ghandu jithallas biss mill-Avukat Generali li jirrapprezenta l-Istat, bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Qeghda teskludi mill-obbligu tal-hlas lill-intimat Calleja billi din il-Qorti jidhrilha li fl-imgieba tieghu, jidher li l-intimat Calleja qaghad mal-ligijiet tal-pajjiz, u ma rrizultax li kiser il-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Ghalhekk lanqas m`ghandu jhallas spejjez gudizzjarji.

Ma tarax li ghandha ghalfejn taghti rimedji ohra.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Carmelo Calleja.

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma garrbu l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom fir-rigward tal-fond 142 gia` 54, Triq is-Sorijiet, Tarxien, kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tkompli tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom fir-rigward tal-fond 142 gia` 54, Triq is-Sorijiet, Tarxien, kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tipprovdi dwar it-tieni talba billi tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Carmelo Calleja ma jistax jibqa` jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex jibqa` jokkupa b`jedd il-fond de quo.

Riferibbilment ghat-tielet (3) talba, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta` ghoxrin elf Ewro (EUR 20,000) in kwantu ghal hmistax-il elf Ewro (EUR 15,000) in linea ta` danni pekunjari u in kwantu ghal hamest elef Ewro (EUR 5,000) in linea ta` danni morali ghall-vjolazzjoni subita tad-drittijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Riferibbilment ghar-raba` (4) talba, tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma likwidata skont it-tielet (3) talba, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghal nofs mill-intimat Avukat Generali.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur