QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Frar 2020

Kawza Nru. 3
Rikors Nru. 31/2018 JZM

Paul Azzopardi [K.I. nru. 629832(M)];

Monica maghrufa bhala Mona Grima [K.I. nru 279360(M)]

Antonia maghrufa bhala Tanya Azzopardi [K.I. nru. 397167(M)]

ilkoll f`isimhom proprju u wkoll bhala mandatarji tal-assenti Rita Hollis

kontra

Joseph u Marthese konjugi Elich [K.I. nru. 15048(M)] u [K.I. nru. 550251(M)]

u

L-Avukat Generali, li kien sostitwit *ope legis* bl-Avukat tal-Istat, b`effett tal-Kap 603 tal-Ligijiet ta` Malta, u tal-Avviz Legali 329 tal-2019

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors li kien prezentat fis-<u>26 ta` Marzu 2018</u> li jaqra :–

1. Ir-rikorrenti Monica maghrufa bhala Mona Grima, Antonia maghrufa bhala Tanya Aazzopardi u Rita Hollis huma s-sidien tal-proprjeta` ossia t-terran bl-isem ta` "Paris", bla numru fi Triq Tal-Qroqq, I-Imsida. Ir-rikorrenti Paul Azzopardi huwa l-uzufruttwarju tal-istess fond.

2. Permezz ta` kuntratt datat tnax (12) ta` Frar tas-sena elf disgha mija u tlieta u sebghin (1973), in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, Paul Azzopardi (wiehed mir-rikorrenti u missier il-bqija) ta lil Joseph Elich din il-proprjetà b`titolu ta` enfitewzi temporanja ghall-perjodu ta` sbatax (17) -il sena, versu s-subcens annwu temporanju ta` tmenin lira Maltin (Lm80), pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem.

3. Meta lejn l-ahhar tas-sena elf disa` mija u disgha u tmenin (1989), din il-koncessjoni kienet waslet biex tiskadi, a tenur tal-Att XXIII tal-elf disa` mija u disgha u sebghin (1979), l-intimati Elich pretendew li jkomplu fl-okkupazzjoni tal-fond taht titolu ta` kera, bl-opera tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, b` dana illi l-kera kellha tigi awmentata skont kif jipprovdi l-istess artikolu. B`dana ghalhekk, billi Paul Azzopardi gie sfurzat jaccetta din il-konverzjoni, din giet formalizzata fi skrittura tat-tnax (12) ta` Novembru elf disa` mija u disgha u tmenin (1989), u l-kera giet irduppjata skont il-Ligi.

4. Illum, hemm kera ta` sitta mija u disghin ewro u sittin centezmu (€690.60) fis-sena.

5. Meta lura fl-1989, Paul Azzopardi u l-awtrici fit-titolu tal-bqija tar-rikorrenti gew rinfaccjati bil-konverzjoni, u galadarba bi skrittura jew minghajrha, huma ma setghux jirrifjutaw illi l-konjugi Elich ikomplu jokkupaw il-proprjetà b`kirja, huma ghazlu illi tal-anqas, is-sitwazzjoni tigi formalizzata. Ifisser b`daqstant illi l-iskrittura ma saritx b` accettazzjoni inkundizzjonata tal-Att XXIII tal-1979, imma saret biss frott tal-fatt illi dak iz-zmien, Paul Azzopardi u l-awtrici fit-titolu tal-bqija tar-rikorrenti ma setghux legalment jirrifjutaw li s-subcens jinqaleb f`kirja.

6. Dan sehh b` mod ingust u inekwu, ghaliex kemm il-kera fil-mument tal-konverzjoni, meta sussegwentement gholiet, u kif ukoll dik tal-lum, ma hijiex wahda xierqa, u certament ma tirriflettix il-kera illi l-proprjetà mertu ta` dawn il-proceduri kapaci ggib fis-suq hieles. B`dana ghalhekk illi kawza ta` dan, qeghdin jigi miksura l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni; dan anke peress li l-Att XXIII tal-1979 iddiskrimina vis-à-vis sidien ta` proprjetà moghtija b` enfitewzi temporanja wara s-sena elf disa` mija u hamsa u disghin (1995), li ma kinux soggetti ghall-istess Ligi.

7. Meta nghatat il-koncessjoni subenfitwetika, ir-rikorrenti Paul Azzopardi u l-awtrici fit-titolu tal-bqija tar-rikorrenti ma basrux u ma setghux jipprevedu d-dispozizzjonijiet introdotti bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas setghu jobsru illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul il-zmien. Apparti hekk, giet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit, minghajr speranza reali ghat-tehid lura tal-proprjetà, anke jekk ikollhom bjonnha ghall-uzu personali taghhom.

8. Inoltre, l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, introdott bis-sahha tal-Att numru XXVII tal-2018, huwa wkoll leziv tal-jeddijiet taghhom kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

9. Peress illi l-ghanijiet u l-kuntesti socjali ma ghandux ihallas ghalih l-individwu meta dan ma jirriflettix f`bilanc bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-inkwilin u peress li ghalhekk ukoll l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kemm that l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni, u kif ukoll taht l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, il-mittenti qieghda tressaq dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimat `l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega :

1 Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u senjatament l-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-artikoli fil-ligi hawn fuq imsemija huma nulli u bla effett.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

4. Tordna b`hekk lill-intimati Elich sabiex jizgumbraw mill-proprjeta` "Paris House", Triq tal-Qroqq, I-Imsida, u dana billi jivvakawha u jaghtu lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.

5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta` kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-

rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu din is-somma hekk likwidata, dan kollu ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz tal-ittra gudizzjarja tat-28 ta` Frar tas-sena 2018, u bl-imghax legali fejn applikabbli.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors promotur.

Rat ir-risposta li pprezentaw l-intimati Joseph u Marthese konjugi Elich fis-<u>17 ta` April 2018</u> li taqra hekk :-

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom igib prova li huma tassew mandatarji ta` l-assenti Rita Hollis.

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti qua cittadini m`ghandhom fl-ebda kaz jitqiesu responsabbli ghal xi ligi li allegatament tikser xi dritt fondamentali tal-bniedem, kif qed jallegaw ir-rikorrenti. L-istess rikorrenti fil-fatt mhux qed jilmentaw minn xi ghemil ta` l-esponenti bhala ghemil li qed jikser id-drittijiet fondamentali, izda qed jilmentaw mil-ligi u l-operat taghha, li l-esponenti qua cittadini privati ma kellhom l-ebda htija ghall-promulgazzjoni u ghall-ezekuzzjoni taghha ; u ghaldaqstant l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi aktar minn hekk in kwantu r-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament ta` l-esponenti, jishqu li dan mhuwiex f`loku, ghaliex hija l-ligi li holqot dan l-allegat ksur, u ghal dan huma ma jahtux.

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess, anke dato ma non concesso li hemm xi ksur ta` dritt, mhuwiex l-izgumbrament li ghandu jkun ir-rimedju ottenibbli mir-rikorrenti, izda rimedju iehor xieraq lis-

sidien li jibbilancja bejn id-dritt tas-sidien u dak li tghid u trid il-ligi, anke skont gurisprudenza tal-qrati nostrani.

5 Illi bla pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti hija f`kull kaz inammissibbli, ghaliex propju fl-1989, u sew wara li giet introdotta l-ligi li dwarha ssejset din il-kawza, is-sidien kien dahlu f`kuntratt ta` kirja regolari ma` l-esponenti (ara skrittura tat-12 ta` Novembru 1989, bhala Dok JE1) li permezz taghha r-relazzjonijiet bejn il-partijiet hadu sura ghal kollox differenti, u huwa skont ir-regoli tal-kera biss li l-esponenti ghandhom jedd li jibqghu jghammru f`dan il-fond, tant li l-imsemmija skrittura ma taghmel l-ebda referenza ghall-koncessjoni originali. Ghandu jinghad inoltre illi l-imsemmi kuntratt sar meta l-koncessjoni originali kienet ghadha ma skadietx, u ghalhekk lanqas ma jista` jinghad li r-rikorrent Paul Azzopardi u kien ghamel din l-iskrittura ghaliex ma kellux triq ohra ghajr li jippermetti l-enfitewsi tinqaleb f`kirja fi tmiem il-koncessjoni originali kif qed jallega.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-esponenti bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Salvi risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali responsiva 813/18 prezentata fid-9 ta` Marzu 2018.

Rat id-dokument li kien ipprezentat ma` r-risposta tal-intimati konjugi Elich.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) fis-<u>17 ta` April 2018</u> li taqra :-

1 Illi in linea preliminari huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu taghhom ta` sidien fuq il-proprjeta` Paris, Triq Tal-Qroqq, Imsida.

2 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in línea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw il-hatra taghhom bhala mandatarji tal-assenti Rita Hollis.

3 Illi in línea preliminari wkoll ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta u dan stante li r-rikorrent Paul Azzopardi qatt ma oggezzjona ghall-konverzjoni f`kera favur l-intimati Joseph u Marthese konjugi Elich u ghall-kuntrarju jidher li dawn thallew ghaddejja l-kirja favor il-konvenut l-iehor minghajr xkiel ghaliex dejjem accettaw il-kera. Di piu` r-rikorrent Azzopardi dahal fi skrittura privata fl-1989 li biha kkonceda b`titolu ta` lokazzjoni lil Joseph Elich l-propjeta` de quo. F`tali cirkostanzi r-rikorrenti huma marbuta bid-decizjonijiet li ttiehdu minnhom u mill-precedecessuri taghhom, b`dan li r-rikorrenti huma prekluza milli jannullaw dak li ma giex riaffermat mir-rikorrent Paul Azzopardi u martu Mary Azzopardi.

4 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti hija inammissibbli ghaliex wara li giet introdotta l-ligi li dwarha ssejset din il-kawza, is-sidien fl-1989 dahlu f`kuntratt ta` kirja regolari ma` l-inkwilin konvenut b`mod volontarju liema kuntratt ma jaghmel ebda referenza ghall-koncessjoni originali.

5 Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent ai termini tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158.

6 Illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi 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 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.

7 Illi sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigti zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, meta fil-kaz odjern l-Istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero` ma gew ippregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li r-rikorrenti u l-awturi taghhom qatt ma gew totalment zvestiti mill-allegat drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` mertu ta` din il-kawza.

8 Illi ai termini tal-proviso tal-Art 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-legislatur jista` jistabilixxi l-kriterji li gfhandhom jitharsu, tenut kont tal-atturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta`.

9 Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 li huma mmirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f`dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`ligi jistabilixxi l-kumpens.

10 Illi huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li 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.

11 Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghhom fosthom fil-kaz ta` Amato Gauci vs Malta (App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009) irrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into atmoshere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable".

12 Illi fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-esponent jeccepixxi li l-proviso talk-imsemmi artikolu jaghti kull jedd lill-Istat li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-qorti ta` Strasbourg li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`hinu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

13 Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri socjali. Jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 uviz l-Artikolu 39(4)(a) il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

14 Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u cioe` l-ilment fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponent jissottometti illi huwa necessarju illi sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq bazi ta` like with like. Mizjud ma` dan huwa manifest li l-mod kif hija miktuba l-ligi din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrent ghandu proprjeta` li hija soggetta ghal subenfitewsi temporanja. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma` haddiehor li wkoll ghandhom propjeta` marbuta b`subenfitewsi temporanja.

15 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponent jeccepixxi l-improponibilita` tat-talba abbazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-aartikolu ma jifformax parti mil-ligi Maltija ghaliex mhuwiex inkluz fit-tifsira ta` Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skont l-Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta` Malta.

16 Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Artikoli 12(1) u l-Artikoli 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghandhom ghanijiet legittimi u huma fl-interess generali, b`dan li ma hemm xejn taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li f`gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza` dik id-dar bhala r-residebza ordinarja tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta` kera allura safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fudizzjali li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u l-kirja favur is-Sinjuri Elich ghandha tigi mwaqqfa, tali talba mhijiex misthoqqa. Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta` kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi msewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament tal-konjugi Elich. Dan qed jinghad ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

17 Illi jsegwi ghalhekk fl-umili fehma tal-esponent li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` l-aspett tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

18 Illi ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta` l-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq diment li l-ammont zghir kemm hu zghir "pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation" dan huwa gustifikat u legalment accettat (Mellacher and Others v. Austria, 1989) L-aggustament fil-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak privat, ghaldaqstant mhux il-kaz li wiwhed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.

19 Illi dato non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fatt li qed

jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjkoni ta` ksur hija sufficjenti.

20 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, b`konsegwenza ghalhekk l-ebda kumpens m`huwa misthoqq, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta` Gunju 2018, awtorizzat korrezzjoni fir-rikors promotur, wara talba tar-rikorrenti, fis-sens illi fl-ewwel parafrafu tar-rikors promotor wara l-kelma "*rikorrenti*" jizdiedu l-kliem "*Monica maghrufa bhala Mona Grima, Antonia maghrufa bhala Tania Azzopardi u Rita Hollis*" u wara l-kelma "*l-Imsida*" jizdiedu l-kliem "*ir-rikorrenti Paul Azzopardi huwa l-uzufruttwarju tal-istess fond*".

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-5 ta` Gunju 2018 fejn kienet mahtura il-Perit Stephanie Cassar bhala perit tekniku sabiex tistma l-valur lokatizju fis-suq tal-fond bla numru, bl-isem "Paris" Triq tal-Qroqq, Imsida, mit-12 ta` Novembru 1989 (data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja) u kull hames snin sas-26 ta` Marzu 2018 (data tal-prezentata tar-rikors promotur).

Rat ir-relazzjoni li pprezentat il-perit tekniku li kienet ikkonfermata bil-gurament fl-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2018.

Rat il-provvediment taghha tat-30 ta` April 2019 fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti, wara rikors li pprezentaw fis-16 ta` Jannar 2019, fejn talbu korrezzjoni fil-premessi u fl-ewwel talba tar-rikors promotur sabiex dawn jirreferu wkoll ghall-Art 12B tal-Kap 158 li dahal fis-sehh fil-mori tal-kawza. Kienet ordnata n-notifika tal-intimati bir-rikors

promotur kif korrett, kif ukoll kien akkordat lill-intimati zmien ghoxrin (20) biex jipprezentaw risposta.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat prezentata fis-16 ta` Mejju 2019 li taqra hekk :-

1. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta` proporzjonalita` tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita` illi jibdew jircievu kera f`ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta` abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita` ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita` illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom.

2. Illi l-artikolu 12B huwa ntiz biex ikompli johloq bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew fl-interess generali.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimati konjugi Elich prezentata fit-13 ta` Gunju 2019 li taqra hekk :-

1. Illi l-esponenti jzommu fermi u applikabbli wkoll anke ghar-rikors promotur kif emendat, ir-risposti kollha li taw precedentement fir-risposta originali taghhom.

2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti ma jaqblux illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif recentement introdott jippenalizza lir-rikorrenti, anzi dan johloq bilanc akbar bejn id-drittijiet tas-sid u

dawk tal-esponenti, in omagg ghall-principju ta` proporzjonalta` citat fis-sentenzi mill-qrati nostrani f`kawzi ta` din ix-xorta.

3. Illi fit-tielet lok, l-esponenti qatt ma ghamlu xejn li legalment jew fattwalment kien ta` pregudizzju ghar-rikorrenti; u f`dan ir-rigward hija barra minn lokha talba ghal kumpens fil-konfront tal-esponenti;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess ukoll, anke jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib li r-rikorrenti jisthoqqilhom kumpens ghal dan l-allegat ksur tad-drittijiet taghhom, dan ma jfissirx illi tali kumpens ghandu jkun jirrifletti r-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid, u dan anke in linea ma` gurisprudenza ricenti tal-qrati nostrani.

5. Illi l-protezzjoni li jgawdu l-esponenti fil-kirja de quo tohrog mil-ligi; u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti meta huma dejjem agixxew fl-ambitu tal-ligi fis-sehh, u dana kemm qabel kif ukoll wara l-emendi li saru ghall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta.

Salv eccezzjonijiet jew risposti ulterjuri.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluza l-eskussjoni tal-perit tekniku.

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

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Fatti**

B`kuntratt ta` donazzjoni tal-15 ta` Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea, Carmelo Farrugia ghadda b`titolu ta` donazzjoni favur bintu Mary Azzopardi, mart ir-rikorrenti Paul Azzopardi, is-sehem ta` nofs indiviz mit-terran bl-isem "Paris", bla numru, Triq tal-Qroqq, Msida. Imbaghad b`kuntratt ta` divizjoni tat-22 ta` Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea, Mary Azzopardi akkwistat ir-rimanenti sehem ta` nofs indiviz mill-istess terran. B`hekk saret is-sid tal-fond de quo fl-intier tieghu. Il-familja Azzopardi ghamlu xi zmien jghixu f`dan it-terran sakemm marru joqghodu band`ohra.

B`kuntratt ta` enfitwesi temporanja tat-12 ta` Frar 1973, l-intimat Joseph Elich akkwista minghand Paul Azzopardi, b`titolu ta` subenfitwesi temporanja, it-terran in kwistjoni ghal 17-il sena, soggett ghal subcens annwu ta` Lm 80, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, dekorribbli mit-12 ta` Frar 1973. Il-fond kien dekontrollat. Waqt li kien ghaddej ic-cens, Paul Azzopardi offra lill-intimata Marthese Azzopardi, li tigi n-neputija tieghu, li jaghtiha lura dak li hallset jekk tizgombra mill-fond. L-intimata rrifjutat.

Meta l-koncessjoni kienet waslet lejn l-gheluq taghha, Paul Azzopardi tkellem ma` Joseph Elich, li fil-frattemp kien izzewweg lil Marthese Azzopardi, u nfurmah li minhabba bdil fil-ligi c-cens ma kienx ser jintemm, u li ghalhekk setghu jibqghu jokkupaw il-fond b`kera. Jidher li Paul Azzopardi nghata parir legali fis-sens illi ladarba l-qbil minn cens ghal kera kien sar bis-sahha ta` ligi ma setax jirrespingi l-kirja. Ghalkemm l-intimati Elich ma ghamlu ebda talba jew pretensjoni ghar-rigward ta` l-okkupazzjoni tal-fond, Paul Azzopardi pprezentalhom skrittura gdida dwar il-kirja, li l-konjugi Elich accettaw. Bi skrittura privata tat-12 ta` Novembru 1989 il-partijiet qablu illi l-kirja tkun estiza ghal zmien sena revokabbli skont il-ligi, soggetta ghal hlas ta` kera ta` Lm 160 pagabbli kull sena bil-quddiem.

Intant Mary Azzopardi (mart Paul) mietet fit-30 ta` Ottubru 2003. Bis-sahha ta` testment unica charta tal-14 ta` Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech, ir-rikorrenti tliet uliedha

kienu nominati eredi universali taghha waqt li zewgha uzufruttwarju tal-wirt taghha, inkluz tal-fond de quo.

Jirrizulta li l-intimati Elich dejjem hallsu l-kera puntwalment, inkluz kull awment dovut skont il-ligi. Hallsu sal-2016 ghaliex imbaghad il-kera ma baqghetx tigi accettata mir-rikorrenti u ghalhekk bdiet tigi depozitata taht l-awtorita` tal-qorti.

Mhux kontestat li l-intimati Elich dejjem hadu hsieb li spejjez taghhom jaghmlu x-xogholijiet kollha li kienu mehtiega fil-fond kemm dawk ordinarja kif ukoll dawk straordinarji. Is-sidien ma nkorrew l-ebda spiza.

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

Fil-kors tal-kawza, kienet mahtura il-Perit Stephanie Cassar bhala perit tekniku sabiex tistma l-valur lokatizju fis-suq tal-fond de quo mit-12 ta` Novembru 1989 (data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja) u kull hames snin sas-26 ta` Marzu 2018 (data tal-prezentata tar-rikors promotur).

Mir-relazzjoni tal-perit tekniku, jirrizultaw dawn il-fatti :-

1. Illi l-fond in kwistjoni huwa terran li jinsab fil-livell tat-triq, sottostanti proprjeta` ta` terzi, fi triq li tinsab fil-vicinanzi tal-iskola primarja tal-Msida, fl-inhawi tal-Msida Circus. Fiz-zona hemm diversi blokki ta` appartamenti.

2. Illi l-fond ghandu daqs ta` 88 mk bhala spazju intern u daqs ta` 35 mk fi spazju estern.

3. Illi wara li qieset l-ghamla, id-daqs u l-istat attwali tal-post, il-perit tekniku waslet ghall-konkluzjoni illi l-fond ghandu valur fis-suq, jekk liberu u frank, ta` **<u>€195,000</u>**.

4. Illi fl-1989 il-valur lokatizju tal-fond kien ta` **<u>€1,482</u>** fis-sena.

5. Illi fl-2018 il-valur lokatizju tela` ghal **<u>€3,890</u>** fis-sena.

Il-perit tekniku wiegbet ghal domandi **<u>in eskussjoni.</u>**

Xehdet illi l-valur lokatizju huwa ta` 4.35% tal-valur tal-propjeta`. Kemm il-valur lokatizzju u kif ukoll il-valur tal-proprjeta` gew kalkolati skont il-valur fis-suq minghajr ma ttiehed ebda kont ta` kemm qed tithallas kera prezentement.

IV. <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* ("**Grima vs Mamo et noe**" **–** 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. ("**Cauchi vs Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – 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*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et**" **–** 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.

V. L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat

Il-gurisprudenza kostanti tal-qrati taghna hija fis-sens illi fil-kawzi ta` indole kostituzzjonali mhuwiex **indispensabbli** illi r-rikorrent

jipprova t-titolu tieghu ghall-proprjeta` ghaliex kawzi bhal din tal-lum mhumiex kawzi ta` rivendika fejn il-prova tat-titolu hija *sine qua non* sabiex tirnexxi l-azzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fondamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fondamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

Dan premess, il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti **fil-fatt** ghamlu l-prova tat-titolu (a) bil-kuntratt ta` donazzjoni tal-15 ta` Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea [op. cit.] ; (b) bil-kuntratt ta` divizjoni tat-22 ta` Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea [op. cit.] ; (c) bit-testment unica charta tal-14 ta` Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Ramond Grech [op. cit].

Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ghandhom titolu validu ghall-post u ghalhekk ghandhom dritt jippretendu li jmhux biss igawdu l-jeddijiet taghhom fuqu, izda wkoll li jitolbu l-harsien ta` dawk id-drittijiet.

L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qeghda tkun <u>respinta</u>.

VI. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>

Ir-rikorrenti pprezentaw kopja ta` ittra datata 22 ta` Marzu 2018 iffirmata minn Rita Hollis fejn din awtorizzat lil Paul Azzopardi, Monica Grima u Tania Azzopardi sabiex jipprocedu u jidhru f`isimha fuq kull att gudizzjarju relattiv ghall-proprjeta` de quo. Kienet prezentata wkoll kopja ta` skambju ta` *e-mails* bejn ir-rikorrenti Rita Hollis u l-avukat ta` fiducja tar-rikorrenti mnejn jirrizulta illi Rita Hollis ikkonfermat l-awtorizzazzjoni taghha. Il-Qorti tqis illi huwa ppruvat u sodisfatt il-vot tal-ligi dwar il-mandat u cioe` li Rita Hollis bhala mandanti tat inkariku lir-rikorrenti sabiex bhala mandatarji taghha jagixxu ghan-nom taghha fil-kawza odjerna.

L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qeghdin ghalhekk jigu <u>michuda</u>.

VII. <u>It-tielet (3) u r-raba` (4) eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames (5) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich</u>

Jirrizulta li qabel ma ghalaq ic-cens temporanju originali fit-12 ta` Frar 1990, ir-rikorrent Paul Azzopardi nghata parir legali li l-koncessjoni kienet sejra tinbidel ghal kera u li ma seta` jaghmel xejn dwar dan hlief li jaccetta l-kera skont il-ligi.

Jirrizulta li n-Nutar Dr. Marco Farrugia kien inkarikat ihejji skrittura privata ta` kera datata 12 ta` Novembru 1989. Fiha tnizzel li l-kera kienet sejra tkun ghal zmien sena. Kien accettat li Paul Azzopardi jghaddi kopja tal-kuntratt lill-inkwilini konjugi Elich sabiex jiffirmawh. U hekk sar.

L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li mhux talli r-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw li jkun hemm kirja favur l-intimati Elich, talli hallew il-kirja ghaddejja u dejjem accettaw il-kera.

Mat-tmien tac-cens temporanju, l-intimati konjugi Elich baqghu jirrisjedu fil-fond b`titolu ta` kera. Il-bdil fit-titolu sar bis-sahha tal-Art 12(2) u (3) tal-Kap 158 liema disposizzjonijiet kienu dahlu effett tal-Att XXIII ta` l-1979 u gew fis-sehh b`effett mill-15 ta` Gunju 1979. Is-sidien accettaw il-bdil fit-titolu tant illi accettaw il-kera u sahansitra dahlu fi ftehim gdid.

Kien biss b`effett mill-2016 li r-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-hlas tal-kera u b`hekk l-intimati Elich bdew jiddepozitaw il-hlas tal-kera taht l-awtorita` tal-qorti u hekk baqa` jsir sal-lum.

Filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti damu jaccettaw il-kera ghal snin twal, m`ghandux ragun l-Avukat tal-Istat meta jghid illi r-rikorrenti **dejjem** accettaw il-kera. Il-kera kienet diga` rifjutata meta saret l-azzjoni odjerna. Huwa evidenti li r-rikorrenti ma riedux jibqghu marbuta bil-kirja u ghalhekk pprezentaw l-ittra ufficjali fit-28 ta` Frar 2018 fejn interpellaw lill-intimati Elich biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni. Min-naha taghhom l-intimati baqghu fermi fil-pozizzjoni taghhom.

Fil-fehma tal-Qorti, dan kollu ma jistax iwassal ghal dikjarazzjoni ta` inammissibilita` tat-talba peress illi bl-agir taghhom ma jirrizultax li r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom. Il-konsegwenzi legali tal-emendi ghall-Kap 158 kienu maghrufa lis-sidien qabel l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika originali fit-2 ta` Frar 1990. Anke jekk il-partijiet ghamlu skrittura privata ta` kirja qabel l-iskadenza tal-koncessjoni originali u cioe fit-12 ta` Novembru 1989, jibqa` l-fatt illi dan sehh ben ghaxar snin wara d-dhul fis-sehh tal-emendi. Jidher evidenti ghal din il-Qorti illi l-komportament tas-sidien kien dettat mill-istat ta` dritt li gie fis-sehh li oggettivament ma ppermettiex lis-sidien ghazla libera ta` x`jaghmlu bil-proprjeta`. Ghamlu l-kirja bi skrittura minhabba c-cirkostanzi li gew fiha effett tad-disposizzjonijiet tal-Att

XXIII tal-1979. Irrassenjaw ruhhom ghal dak li l-legislazzjoni l-gdida kienet tipprovdi. Dan l-istat ta` fatt li laqat ghadd kbir ta` sidien fil-pajjiz li kellhom fondi moghti b`cens temporanju baqa` jippersisti sa wara s-sena 2000. Is-sitwazzjoni nbidlet radikalment bhala konsegwenza tas-sentenzi li nghataw wahda wara l-ohra mill-Qorti Kostituzzjoni u mill-ECtHR fejn kien dikjarat li l-Art 12(2) tal-Kap 158 kien imur kontra l-jeddijiet fondamentali tas-sidien kif tutelati bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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

> *"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fondamentali 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 fondamentali 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 : **<u>Rose Borg vs Avukat Generali et</u>** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016 ; u **<u>Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et</u>** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta` Mejju 2018)

Bl-emendi gara li filwaqt li l-inkwilini nghataw protezzjoni ma garax l-istess fil-kaz tas-sidien li kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi ghaliex il-legislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-ligi ordinarja sabiex joggezzjonaw b`mod effettiv ghall-konverzjoni. L-uniku triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta` indole kostituzzjonali jew konvenzjonali.

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

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 **<u>David Pullicino et vs Avukat Generali</u> <u>et</u>** :

> *"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)"*

Il-Qorti qeghda tichad it-tielet (3) u r-raba` (4) eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames (5) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich

VIII. <u>L-ewwel (1) talba</u>

Ir-rikorrenti jikkontendu illi garrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom hekk kif dawn huma tutelati bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta ("**<u>il-Kostituzzjoni</u>**") u bl-Art 1 Prot 1 u bl-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ("**<u>il-Konvenzjoni</u>**"). Sejra tqis *seriatim* il-vjolazzjonijiet lamentati.

1. <u>L-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Ghall-kaz tal-lum il-parti rilevanti tal-**<u>Art 37</u>** hija s-subartikolu **<u>(1)</u>** 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.*

Bosta fl-ghadd kienu d-drabi fejn il-qrati taghna ttrattaw b`dettall jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tigi ekwiparata ma` tehid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalkemm fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta` din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma konsiderata illi d-disposizzjonijiet mertu ta` din il-kawza ma jwasslux ghal tehid forzuz tal-propjeta` izda ghal kontroll fl-uzu taghha.

(ara s-sentenzi : QK - **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** – 7 ta` Dicembru 2009 ; QK - **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** – 7 ta` Dicembru 2012 ; PA/K - **Rose Borg vs Avukat Generali et** - 25 ta` Frar 2016 ; QK - : **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** – 31 ta` Ottubru 2014 ; QAS - **Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten** – 24 ta` April 2015 ; PA/K - **Robert Galea vs Avukat Generali et -** 7 ta` Frar 2017 ; PA/K – Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et - 2 ta` Mejju 2017 ; PA/K - **Anthony Aquilina vs Avukat Generali** - 9 ta` Ottubru 2017)

Ghalkemm jistghu jinqalghu sitwazzjonijiet fejn skont xi disposizzjonijiet tal-Kap 158 il-konverzjoni *ope legis* tkun tammonta ghal forma ohra ta` tehid obbligatorju, mhuwiex dan il-kaz tal-lum ghaliex ir-rikorrenti dejjem baqghu sidien tal-proprjeta` taghhom u effett tal-bidliet legislattivi l-propjeta` baqghet taghhom. Li gara kien biss kontroll fit-tgawdija u tal-uzu taghha. Taht skrutinju huwa propju kif kien ezercitat dan il-kontroll. Tishaq fuq dan *anke* ghaliex il-kaz tal-lum ma kienx wiehed ta` konverzjoni ta` enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa izda ta` bdil fit-titolu minn enfitewsi temporanja ghal kera.

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

2. L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni

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.".

Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` Jannar 2000 fil-kaz **Beyeler vs Italy** fejn inghad hekk :-

*"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)."*

Jidher evidenti li d-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.

Fil-kaz tal-lum, ma ghandux ikun hemm dubbju li dak li ried jikseb il-legislatur bl-introduzzjoni tal-Art 12(2) tal-Kap 158 kien certament kontroll ta` uzu tal-proprjeta`.

Huwa pacifiku li l-Istat ghandu margini ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni li tkun intiza sabiex tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni ghall-fini residenzjali. Madanakollu kwalsiasi interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b`ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tohloq bilanc gust. Jehtieg li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti 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 fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun accertat li konsegwenza tal-indhil tal-Istat il-persuna ma titghabbiex b`piz eccessiv u sproporzjonat.

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."

Ghalkemm huwa rikonoxxjut u accettat id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, l-Istat, fl-ezercizzju ta` dan il-jedd, ghandu jhares u jwettaq il-principju tal-proporzjonalita`, ghaliex l-interess tal-privat ghandu jkun imhares u garantit.

Fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** li kien deciz fil-15 ta` Settembru 2009, l-ECtHR qalet :-

"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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. 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 decidingon 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 towhether 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."

Il-konkluzjoni tal-Qorti kienet illi kien hemm vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

b) <u>Gurisprudenza ta` l-Qrati Maltin</u>

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

It-tliet principji li jsawwru l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, 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. 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 fondamentali 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, is-subcens ghal 17-il sena beda jiddekorri fl-1973. Mill-kuntratt jirrizulta li l-intenzjoni *ex contractu* ta` l-kontraenti kienet illi l-koncessjoni tkun ghal zmien 17-il sena **biss**. Infatti fil-kuntratt ma kienet inkluza ebda disposizzjoni li tahseb ghal tigdid tas-subcens jew ghall-konverzjoni tat-titolu minn subcens temporanju ghal kera. Waqt kien ghaddej is-subcens, sar l-Att XXXIII tal-1979 li kellu l-effett li jintroduci l-Art 12 tal-Kap 158. Bl-applikazzjoni tal-Art 12(2) u (3), f`gheluq cens temporanju li ma jeccedix it-30 sena, it-titolu kellu jkun konvertit *ope legis* f`kera dment li l-fond ikun dar ta` abitazzjoni, okkupata mill-persuna koncernata li trid tkun cittadin Malti. Kemm kellha tithallas kera ma thalliex ghall-kontrattazzjoni libera ta` bejn is-sid u l-inkwilin (gia` censwalist) [kif kien il-kaz meta nghatat il-koncessjoni] izda kienet determinata mil-ligi stess. Meta nghatat il-koncessjoni fl-1973 il-partijiet kienu liberi illi jikkontrattaw dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet, inkluz ukoll l-ammont tal-kera u z-zmien tal-koncessjoni. Din il-liberta` tqeghdet fil-genb mil-legislatur bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979.

L-intervent tal-legislatur fi tmiem ic-cens temporanju gab mizura ta` kontroll li kienet intiza sabiex tkun evitata sitwazzjoni fejn min kien qed jokkupa fond residenzjali bi dritt ma jispiccax barra t-triq ghaliex meta jaghlaq ic-cens ma jkunx jiflah ihallas aktar jew 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.

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 s-sidien 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 (ghalkemm certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati 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`.

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. Il-Qorti tqis li 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. Qabel id-dhul fis-sehh ta` l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin twal igarrbu lezjoni tal-jedd taghhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti jilmentaw illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 u ta` l-Art 12B tal-Kap 158 ghas-sitwazzjoni taghhom qieghed isehh ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghaliex jirrizulta sproporzjon qawwi kontra taghhom fil-kera li jistghu jippercepixxu li kieku t-tgawdija tal-propjeta` kellha tithalla tilhaq il-milja taghha.

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."*

Fil-mori ta` din il-kawza, fl-1 ta` Awissu 2018, u allura wara l-presentata tar-rikors odjern, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Ir-rikorrenti jghidu li anke l-emendi ntrodotti bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet taghhom.

Dwar dawn l-emendi, qed ikun eccepit mill-Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri li d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 biddel is-sitwazzjoni ta` qabel u qieghed joffri rimedju effettiv. Skont l-Avukat tal-Istat, bl-Art 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw aktar illi l-Art 12 tal-Kap 158 huwa leziv tad-drittijiet taghhom.

Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta` l-Att XXVII tal-2018.

Bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi, dahal fis-sehh, b`effett mill-1 ta` Awissu 2018, l-Art 12B tal-Kap 158.

Id-disposizzjoni taghti lis-sid il-possibilita` illi japplika quddiem il-Bord tal-Kera u jitlob revizjoni tal-kera ghal ammont li ma jeccedix it-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta` dik l-abitazzjoni.

Din l-emenda tistabilixxi wkoll illi fil-bidu ta` kull procediment ghall-awment fil-kera ghandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin.

L-istess emenda mbaghad tahseb ghal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

F`dan ir-rigward l-**<u>Art 12(4) tal-Kap 158</u>** jaqra hekk:

Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema` kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta` hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

L-iskop ta` dawn l-emendi huwa dak illi jaghtu lis-sid milqut bl-Art 12 tal-Kap 158 il-fakolta` illi jibda proceduri sabiex jitlob awment fil-kera. Fejn ma jkunx possibblii ghall-inkwilin illi jhallas l-awment, l-inkwilin jinghata zmien f`liema jkollu jizgombra mill-abitazzjoni.

Tajjeb jinghad li bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018 il-legislatur haseb illi jirregola t-talbiet tas-sid ghall-izgumbrament tal-okkupant.

Ferm il-premess, tajjeb jinghad ukoll illi l-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 kienet ntiza sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi m`ghandhomx igibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet precedenti ghad-dhul fis-sehh tad-disposizzjoni appena citata.

Il-Qorti tishaq fuq il-htiega li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti 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 fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi kollha tal-partijiet sabiex ikun accertat jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tkun tghabbiet b`piz eccessiv u sproporzjonat.

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

Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba safejn tirrizulta vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti hekk kif dan jinsab imhares bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Il-konsegwenza ta` dan hija li qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn huma diretti lejn lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

3. <u>L-Art 14 tal-Konvenzjoni</u>

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jittratta il-protezzjoni minn diskriminazzjoni.

Il-Qorti tosserva illi waqt li fil-premessi r-rikorrenti jaccennaw ghal ksur tad-drittijiet taghhom taht l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni, ma ntalbet ebda dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni f`dan ir-rigward. Intalbet biss dikjarazzjoni limitatament dwar l-Art. 14 tal-Konvenzjoni.

L-intimati ma tawx eccezzjonijiet ghar-rigward ta` l-applikabilita` o meno tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti trid tiddeciedi dwar it-talbiet, nonostante dak li jinghad fil-premessi.

Ghalhekk sejra tipprovdi <u>biss</u> dwar jekk jirrizultax ippruvat li sehhet vjolazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni.

Issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta` Ottubru 2000 fl-ismijiet **<u>Victoria Cassar vs Awtorita` Marittima ta` Malta et</u>,** fejn il-Qorti qalet hekk dwar it-thaddim tal-Artikolu 14 :

> *"Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz* ***Abdulaziz, Cabales and Balkandali*** *(28 ta` Mejju 1985):*
>
> *Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the "enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.*

*Illi fis-sentenza "**Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija**" (Qorti Kost. 17 ta` Frar 1999), il-Qorti qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b`referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza <u>Abdalaziz</u>, spejgaw li:*

*"This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, Kluwer, 1990, p 536**).*

…

Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, pero` jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fondamentali l-ohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien mal-istess artikolu 14.

…

*Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta` indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test tal-artikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta` protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fondamentali. (**European Human Rights Law - Mark Janis** - page 257)."*

Ir-rikorrenti jabbinaw l-ilment taghhom ma` diskriminazzjoni fuq bazi ta` proprjeta` specifikament fil-kwalita` taghhom ta` sidien ta` proprjeta` mikrija favur il-Gvern. F`dan il-kuntest ghalhekk, l-

invokazzjoni tal-Artikolu 14 qeghda tigi abbinata mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Ir-rikorrenti jabbinaw dan l-ilment mal-fatt illi meta sehhet il-liberalizzazzjoni tal-kera permezz tal-Att XXXI tal-1995, din giet limitata ghal dawk il-kirjiet illi bdew wara l-1 ta` Gunju 1995. B`hekk gew eskluzi kirjiet illi kienu ga bdew fi zminijiet precedenti ghall-*cut off date* maghzula mil-legislatur. Hekk huwa l-kaz ta` llum fejn il-kirja ilha ghaddejja mis-sena 1973.

Biss, f`dan ir-rigward ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw mill-fatt illi rcevew xi trattament differenti minn sidien ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom.

Il-legislatur ghazel li jiffissa *cut off date* illi kienet ser tolqot bosta sidien ohra ta` proprjetajiet illi kien ilhom jinkrew minn qabel din id-data. B`hekk, din l-ghazla ma ddiskriminatx unikament fil-konfront tar-rikorrenti.

Ezaminati l-fatti u c-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti garrbu lezjoni tad-drittijiet taghhom kif tutelati bl-Art 14 tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjonijiet 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 14 tal-Konvenzjoni.

Qeghda tilqa` l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 14 tal-Konvenzjoni.

IX. <u>It-tieni (2) talba</u>

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet in kwistjoni huma nulli u minghajr effett.

Konsegwentement qeghdin ighidu li mhumiex applikabbli ghall-kirja de quo.

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten** fejn inghad hekk :-

> *" ... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, ... il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Ir-rimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa` bla titolu.*
>
> *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"."*

Il-Qorti tikkondividi dan l-insenjament u taghmlu taghha.

Qeghda tichad it-tieni talba kif dedotta.

X. <u>It-tielet (3) talba</u>

Tiddikjara li l-intimati konjugi Elich ma jistghux ikomplu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex jibqghu jokkupaw b`jedd il-fond de quo.

XI. <u>Ir-raba` (4) talba</u>

Issir riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza : **<u>Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten</u>** : fejn inghad hekk :-

" … Illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, … … … il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Ir-rimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa` bla titolu.

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"."

Fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** : op cit : l-Ewwel Qorti qalet li :

"…fost ir-rimedji li qieghda titolob l-attrici ghal dan il-ksur hemm dak tal-izgumbrament tal-konvenuti Bajada mill-fond. Din il-qorti ma tarax illi huwa kompitu taghha fil-kompetenza kostituzzjonali li taghti ordni ta` zgumbrament, ukoll ghax ma giex, u ma setax jigi, dibattut quddiemha jekk il-konvenuti Bajada ghandhomx xi titolu iehor biex izommu l-fond. Jidher ukoll illi hemm kawza ohra pendenti bejn l-attrici u l-kerrejja (rikors mahluf numru 288/2007) fejn tigi dibattuta l-kwistjoni talizgumbrament. Ghall-ghanijiet ta` din il-kawza tal-lum huwa bizzejjed li jinghad illi l-konvenuti Bajada ma jistghux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li ghamlet jew tista` taghmel l-attrici fil-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament taghhom."

Fis-sentenza taghha l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li :

"Dwar x`ghandu jkun ir-rimedju, l-Ewwel Qorti pprovdiet billi qalet illi l-intimati Bajada ma jkunux jistghu jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li tista` taghmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament taghhom. Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq din il-materja, tara li dan mhux rimedju li tista` taghti.

Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir

tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati ccittadin. La darba, f`dan il-kaz, il-ligi per se ma gietx meqjusa li tikser il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tigi dizapplikata ghall-kaz. Din il-Qorti gia` osservat f`kuntest iehor li meta jkun hemm ordni ta` rekwizizzjoni u l-Gvern iqieghed persuna ohra in situ b`kera li titqies baxxa, ir-rimedju mhux li tithassar dik l-ordni ta` rekwizizzjoni izda li jinghata kumpens adegwat bhala just satisfaction u dan talli ma nholoqx bilanc gust bejn l-interessi involuti. F`dawn ic-cirkostanzi, ma tkunx l-ordni ta` rekwizizzjoni nnifisha li tkun kisret id-dritt ta` proprjeta` tas-sid, izda l-mekkanizmu ta` kumpens (ara Montanaro Gauci v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Novembru 2011). Anke l-kaz meritu ta` din il-kawza m`huwhiex il-passi li ha l-Gvern fl-interess generali li huma hziena izda l-mekkanizmu li holoq biex jigi determinat l-applikazzjoni tal-ligi u l-quantum tal-kumpens. Ghalhekk, anke f`dan il-kaz, ir-rimedju ghandu jkun ta` kumpens, kif del resto jipprovdi l-Artikolu 41 ta` Konvenzjoni Ewropeja, l-uniku ligi li nstab li gie miksur.

Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal, wisq probabbli, ghat-tkeccija tal-konjugi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta l-protezzjoni infisha, moghtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid. Veru li jista jinghad li, f`dan il-kaz, il-konjugi Bajada ma haqqhomx jibqghu fil-post la darba ghandhom proprjeta` immobbli ohra, pero`, ghal dan ma hasibx il-Legislatur, u ma jahtux il-konjugi Bajada li jippruvaw jiehdu vantagg mil-ligi kif inhi.

Kif osservat il-Qorti Ewropeja tal-Gustizzja fil-kaz ta` Amato Gauci, aktar qabel imsemmi, meta l-ligi ma tipprovdix li s-sid ikun jista` jikkontesta d-dritt tal-enfitewta li juzufriwixxi ruhu bil-beneficcji li taghtih il-ligi "on the basis that they were not deserving of such protection, as they owned alternative accomodation", ir-rizultat ikun li "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners". Kwindi, il-ligi ghandha titqies applikabbli ghall-kaz, izda peress li fl-istess ligi jezistu

nuqqasijiet procedurali biex jinholoq bilanc gust, irid jinghata kumpens adegwat lis-sid halli "jinholoq" dan il-bilanc."

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 : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : 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 fondamentali 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 fondamentali 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 fondamentali 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 : **Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et** : op cit ; **Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** : op. cit. : u **Victor Portanier et vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 - fost ohrajn).

Fid-decizjoni illi tat l-ECtHR fil-kaz ta` **Frendo Randon and Others v. Malta** fit-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."*

Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.

Dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jirrizulta illi ligi tikser jeddijiet fondamentali ta` parti, dik il-ligi m`ghandhiex tibqa` tinghata effett bejn il-partijiet dment illi l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fondamentali ta` dik il-parti.

Din il-Qorti tghid illi t-talba ghall-izgumbrament inserita fit-tielet talba tohrog barra mill-parametri ta` procediment kostituzzjonali.

Ferm il-premess, tajjeb jinghad ukoll illi bl-emendi li kienu ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018 il-legislatur haseb sabiex jirregola t-talbiet tas-sid ghall-izgumbrament tal-okkupant.

L-**Art 12B (11) tal-Kap 158** jaqra :-

"Id-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta` dar ta` abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta` proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta` April 2018. F`dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu."

Id-dispozizzjoni hija cara u trid illi talba ghall-izgumbrament titressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-Art 12B (11) tal-Kap 158 huwa mahsub sabiex jipprevjeni sitwazzjoni fejn is-sid jitlob direttament l-izgumbrament tal-inkwilin. Il-legislatur haseb illi jibbilancja l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini u ghalhekk waqt illi l-inkwilin ghandu jkun protett id-dritt tieghu ghar-rilokazzjoni, dan ma jibqax aktar igawdi minn dan id-dritt jekk ma jkunx f`qaghda illi jhallas ghall-awment fil-kera.

Fis-sentenza li tat din in-Qorti diversament presjeduta deciza fis-17 ta` Ottubru 2018 fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et** (li minnha sar appell li huwa differit ghal ghada 28 ta` Frar 2020), inghad hekk dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 :

"Illi l-Qorti tqis li din l-ahhar bidla fil-ligi tolqot fil-laham il-haj il-qaghda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-kaz tallum u lil dawk kollha f`qaghda bhalha. Mhuwiex ghal din il-Qorti li taghmel il-kunsiderazzjonijiet taghha f`din is-sentenza dwar is-siwi ta` dak l-artikolu bhala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-

ligi tohloq ghamla ta` "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f`din il-kawza, fis-sens li qeghda taghtihom rimedji li jistghu jinqdew bihom biex isewwu jew inehhu l-ksur tal-jedd fondamentali imgarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jaghtu jedd ta` azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista` jaghti rimedju effettiv u accessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jinghad li biex rimedju moghti jitqies `effettiv` ghall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex mehtieg li jiggarantixxi tabilfors ezitu favorevoli ghall-persuna li tista` tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jinghata minn awtorita` gudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wiehed accessibbli u fih elementi ragonevoli li jista` jirnexxi".

Il-Qorti tikkondividi din il-linja ta` hsieb.

Waqt illi mhux kompitu ta` din il-Qorti illi tevalwa l-effikacita` tar-rimedju introdott bl-emendi fuq riferiti, jibqa` l-fatt illi l-emendi gew mahsuba sabiex joholqu bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-okkupant.

Ghalhekk, in vista ta` dawn l-emendi ma jistax jinghad aktar illi ma hemmx rimedju effettiv disponibbli ghas-sidien.

Il-Qorti sejra tkompli tosserva l-linja li hadu l-qrati taghna u mhijiex sejra tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

Qeghda tilqa` t-tielet (3) u r-raba` (4) eccezzjonijiet tal-intimati konjugi Elich.

XII. <u>It-talbiet l-ohra</u>

Fid-dsatax l-eccezzjoni, l-Avukat tal-Istat eccepixxa illi jekk din il-Qorti jkun jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, allura semplici dikjarazzjoni li kien hemm ksur tkun sufficjenti minghajr il-htiega ta` rimedji ohra.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 fil-kawza fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** inghad :-

> *"Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni."*

Il-Qorti sejra tirrespingi din l-eccezzjoni ghax jidhrilha li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha mhijiex bizzejjed u r-rikorrenti ghandhom jinghataw kumpens u/jew danni. Fil-kaz prezenti, ma jistax ikun hemm *restitutio in integrum*. Min-naha l-ohra, semplici dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni ma tkunx bizzejjed wahedha sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti ghall-piz sproporzjonat u eccessiv illi garrbu.

Id-dsatax (19)–l eccezzjoni qeghda tkun rigettata.

Fil-hmistax l-eccezzjoni, l-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll ghall-Qrati Maltin. Isostni li l-Art 41 mhux parti mil-ligijiet nostrani peress illi mhuwiex inkluz fit-tifsira ta` 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' skont l-Art 2 tal-Kap 319. Inoltre ma kienx traspost fil-ligi taghna skont l-Art 3(3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta` Malta.

L-A**rt 41 tal-Konvenzjoni** jghid hekk :-

"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja

Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**, (op. cit.) fejn inghad hekk :

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fondamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu"

Huwa fatt li l-Art 41 tal-Konvenzjoni ma kienx traspost fil-ligi taghna. Il-Konvenzjoni u l-Protokolli taghha jitqiesu illi jifformaw parti mil-ligi taghna safejn dawn gew inkorporati fil-Kap 319. L-Art 41 kien intiz sabiex jigi applikat mill-ECtHR, wara talba ghal dan l-iskop, fil-kazi fejn il-qrati tal-pajjizi firmatarji tal-Konvenzjoni ma jkunux taw kumpens ghall-vjolazzjoni accertata. Hemm l-ECtHR tkun tista` taghti kumpens. Tezisti gurisprdenza kopjuza tal-Qorti Kostituzzjonali fejn gie ribadit illi kull fejn sehh ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158, ir-rimedju ghall-vjolazzjoni huwa l-ghoti ta` kumpens u dan peress illi fil-gurisdizzjoni taghha l-qorti ghandha diskrezzjoni x`tip ta` rimedju taghti.

L-eccezzjoni hija michuda.

Dwar il-likwidazzjoni ta` kumpens u/jew danni favur ir-rikorrenti skont il-hames (5) talba, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

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

Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** 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, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti ghandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016.

Il-Qorti qalet 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 ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000).*

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li 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. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011).

Issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : fejn inghad :-

"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 tar-rekwizizzjoni 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 fondamentali" [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 : **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** : op. cit. inghad hekk :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent

garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fondamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali 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 fondamentali 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 fondamentali 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 fondamentali 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 fl-ismijiet **<u>Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et</u>** : op. cit. : inghad hekk :-

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex sodisfacenti in vista tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex idonea sabiex terga` issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-istatus quo ante ;

…

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fondamentali 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 fondamentali 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 r 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."

(ara wkoll : 2 ta` Marzu 2018 : QK : **<u>Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et</u>**)

Fid-decizjoni **<u>Cassar vs Malta</u>** tat-30 ta` Jannar 2018 (App. 50570/13) l-ECtHR qalet hekk dwar kif kellu jkun applikat l-Art 41 tal-Konvenzjoni ghal dak il-kaz :-

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.

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti ssib illi fil-kaz tal-lum, ghalkemm id-diskrepanza bejn dak li attwalment irid jithallas *ope legis* ghall-fond u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija fattur determinanti ghall-vjolazzjoni tal-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt tajjeb jinghad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Dawn il-fatturi huma :-

i) L-interess generali li jaghti legittimazzjoni ghall-intervent legislattiv ;

ii) L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u dik li setghet tkun ippercepita fis-suq hieles li kieku ma kienx applikat l-Art 12 tal-Kap 158. Ghalkemm dan il-fattur sejjer jittiehed in konsiderazzjoni, il-valutazzjoni tal-prezz tas-suq ghandu jitqies bhala kriterju important ghalkemm mhux assolut ;

iii) Il-fatt li t-terran huwa sottostanti beni ta` terzi minghajr veduti jew prospett ta` zvilupp, ghalkemm jinsab fil-qalba residenzjali tal-Imsida;

iv) Sejjer jitqies ukoll illi l-fond fih xi irregolaritajiet u tehtieg issir regolarizazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Mid-deskrizzjoni li tat il-perit tekniku, u mill-mod kif kienet certifikata l-qaghda tal-fond, jirrizulta illi l-post huwa mizmum tajjeb mill-intimati konjugi Elich. Jirrizulta wkoll illi kull tip ta` manutenzjoni dejjem saret mill-intimati ELich a spejjez taghhom stess;

v) Iz-zmien li r-rikorrenti damu jgarrbu l-istat ta` sproporzjon;

vi) Il-fatt li r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera li kienu jhallsu l-intimati konjugi Elich sas-sena 2016, u allura ghal 16-il sena wara li kien ghalaq ic-cens u saret il-konverzjoni tat-titolu ghal kera *ope legis.*

vii) Iz-zmien kollu li r-rikorrenti baqghu passivi bla ma jiehdu azzjoni. Ma tressqet ebda prova illi r-rikorrenti vvantaw xi dritt fil-konfront tal-intimati konjugi Elich u l-proceduri tallum kienu l-ewwel pass illi qatt hadu fil-konfront tal-inkwilini Elich. Hadu 18-il sena biex intavolaw dan il-procediment tenut kont illi c-cens temporanju originali ghalaq fl-1990 u l-kawza kienet prezentata fl-2018;

viii) L-inerzja tal-Istat illi nonostante l-ghadd notevoli ta` decizjonijiet li tat il-Qorti Kostituzzjonali u l-ECtHR f`istanzi li jqorrbu din tal-lum baqa` passiv ghal snin shah qabel ipprova, b`legislazzjoni ad hoc, isib tarf tal-kwistjoni;

ix) Fl-1973 meta sar il-kuntratt tac-cens originali, ir-rikorrenti Azzopardi u l-aventi causa tar-rikorrenti l-ohra ma setghux ikunu jafu li fl-1979 kienet ser tghaddi ligi li ddghajjef il-jeddijiet taghhom bhala sidien tal-fond de quo.

xi) Il-fatt illi r-rikorrenti kienu kostretti jirrikorru ghall-proceduri tal-lum konsegwenza tal-incertezza legislattiva prevalenti fid-data tal-prezentata tar-rikors odjern. Il-Qorti mhijiex se tqieghed dan il-fattur fuq quddiem tal-konsiderazzjonijiet ghaliex l-emendi ghall-Art 12 tal-Kap 158 li dahlu fis-sehh wara l-prezentata tar-rikors odjern joffru rimedju li - anke jekk l-effikacja tieghu – ghad trid tkun meqjusa u misurata mill-qrati taghna – jibqa` l-fatt illi l-legislatur pogga a dispozizzjoni tas-sid rimedju kemm dwar awment fil-quantum tal-kera kif ukoll dwar ir-ripriza tal-pussess battal tal-fond in kwistjoni.

Humiex bizzejjed biex jilhqu l-milja tal-proporzjonalita` tad-drittijiet u l-interessi tal-i*stakeholders* wiehed ghad irid jara.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku illi l-fond de quo ghandu valur lokatizju bil-qabda izjed mill-kera li kienu qeghdin ihallsu l-intimati Elich. L-izbilanc u l-isproporzjon kontra r-rikorrenti huwa lampanti.

Ghall-fini ta` kalkolu ta` kumpens il-Qorti ma tqisx li l-benefikati li saru mill-intimati Elich ghandhom jinghataw konsiderazzjoni peress illi jekk saru meta kien fis-sehh ic-cens dawk il-benefikati kienu a kariku taghhom bhala censwalisti anke jekk temporanji, u jekk saru meta t-titolu kien diga` gie konvertit ghal kera, kien messhom ikkunsidraw li ma kienux sejrin ikunu rifuzi tal-ispejjez inkorsi.

Dwar il-quantum, il-Qorti tishaq illi ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu. Fl-istess waqt zammet bhala gwida ghall-fini ta` quantum 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.

Il-Qorti hadet kont ta` kollox, inkluz l-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz li diga` ghamlet ampja riferenza ghalihom, id-dikjarazzjoni taghha li kien hemm vjolazzjoni, il-

komportament u l-ghazliet tar-rikorrenti, il-kriterji ta` stima u l-pronunzjamenti tal-qrati.

Hija ta` l-fehma li favur ir-rikorrenti ghandha tigi likwidata somma komplessiva ta` EUR 20,000 li tkopri kemm danni pekunjarji kif ukoll danni morali.

Din is-somma ghandha tithallas biss mill-Avukat tal-Istat.

L-intimati konjugi Elich m`ghandhom ihallsu ebda kumpens jew danni lir-rikorrenti ghaliex jirrizulta li ottempraw ruhhom mal-ligijiet vigenti. M`ghamlu xejn biex imorru kontra dik il-ligi. Ghalhekk m`ghandhom ibatu xejn, lanqas spejjez gudizzjarji.

It-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich qeghda tkun milqugha.

Decide

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

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta` natura preliminari li ressqu l-intimati.

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati 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-intimati 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 u bl-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

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 de quo, 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 de quo, kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll u bl-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Tichad it-tieni (2) talba.

Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba billi tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati konjugi Elich ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex jibqghu jokkupaw b`jedd il-fond de quo.

Tichad ir-raba` (4) talba, billi tilqa` kull eccezzjoni li hija relatata direttament jew indirettament ma` din it-talba.

Riferibbilment ghat-talbiet l-ohra, filwaqt li tichad kull eccezzjoni fil-mertu, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta` ghoxrin elf Ewro (EUR 20,000) li tkun tkopri kemm danni pekunjarji kif ukoll danni morali ghall-

vjolazzjonijiet accertati tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali kif fuq inghad.

Filwaqt illi tilqa` t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, 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 tal-Istat.

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