QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 95/2016 MH

Illum, 7 ta' Frar, 2020

Josephine Mary sive Joyce Cachia (K.I. Nru 628527(M)) u żewġha Dr. Antoine Cachia (K.I. Nru 501626(M)).

vs

Avukat Ġenerali; u Mario u Cynthia konjuġi Mazzola rispettivament (K.I. Nru 807854(M) u 3141(A))

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-25 ta' Ottubru 2016** li permezz tiegħu esponew:

1. *"Illi Josephine Mary sive Joyce Cachia, ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond terran numru 243B Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema, liema fond ippervjena lilha minn att ta' diviżjoni li qiegħed jiġi hawn esebit u mmarkat Dokument A; illi fil-fatt*

dan il-fond ilu proprjeta' tagħha u tal-antecessuri fit-titolu tagħha għall-żmien l-aħħar sebgħin sena; il-kuntratt ta' diviżjoni b'liema l-fond ġie assenjat lilha waħedha ġie pubblikat minn nutar Dottor Anthony Gatt fid-9 ta' Jannar, 1996 u qiegħed jiġi hawn esebit u markat bħala Dokument A; illi r-rikorrent Dr. Antoine Cachia jiġi r-raġel ta' Joyce Cachia u bejniethom hemm il-komunjoni tal-akkwisti;

2. *Illi kif stqarret l-istess Cynthia Mazzola f'xhieda li tat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża deċiża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia vs Mario Mazzola et, Rikors numru 12/2006/1, l-imsemmi fond kien inkera mill-anteċessuri fit-titolu tagħha u ċioe' lin-nanna tagħha; hija testwalement tgħid "jiena għandi 58 sena, miżżewġa lil Mario Mazzola li illum għandu 57 sena, għandna żewġ itfal li joqgħodu magħna, f' appartament mikri minn għand Joyce Cachia, bl-indirizz 243B Peer Gynt, Triq it-Torri Sliema. Dan il-post ilu mikri lill-familja tiegħi għal dawn l-aħħar 70 sena. L-ewwel kienet toqgħod fih in-nanna tiegħi flimkien mal-familja tagħha nkluża ommi. Meta mietet in-nanna tiegħi l-mama tiegħi kompliet toqgħod fih flimkien mal-familja tagħha inkluza jiena, sakemm il-mama tiegħi mietet. Meta kont iżżewiġt fis-sena 1981 jiena komplejt noqgħod f'dan l-istess post mal-mama tiegħi. Jiena għalhekk twelidt u dejjem għext f' dan l-istess post." (kopja ta' l-estratt ta' dina t-traskrizzjoni qed tiġi hawn annessa u markata bħala Dokument B);*

3. *Illi għal dan il-fond l-intimati Mazzola kienu jħallsu kera ta' tnejn u tletin lira maltin (LM32) fis-sena;*

4. *Illi b' effett ta' l-Att X tas-sena 2009 il-kera fuq fondi residenzjali kollha, inkluż dan il-fond, ġew miżjuda għall-€185 fis-sena li tiżdied skond l-għoli tal-ħajja (skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni) u għalhekk illum l-intimati konjuġi*

Mazzola qegħdin jiddepositaw il-Qorti bħala kera s-somma ta' €197.58 fis-sena (ara ċedoli ta' depositu hawn esibiti in Kopja u markata bħala Dokument Ci sa C vii);

5. *Illi inoltre ir-rikorrenti xi żmien ilu ittendew li l-intimati kienu intraprendew tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-permess jew l-awtorizazzjoni tagħhom u addixxew lill-Onorabbli Bord Li Jirregola L-Kera għar-ripresa tal-fond iżda inutilment; hawn l-aggravju tar-rikorrenti jinħass iżjed billi, għalkemm il-Bord Li Jirregola l-Kera aċċetta l-versjoni tagħhom ma setgħax jaċċetta it-talba minħabba "......l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna wessgħat it-tifsira ta' tibdiliet strutturali li jistgħu jsiru......" (kopja tas-sentenza relattiva f' l-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia vs Mario Mazzola et-Rikors numru 12/2006/1 annessa u markata bħala Dokument D);*

6. *Illi l-kera li qiegħed titħallas mill-intimati bħala kera tal-fond imsemmi hija irrisorja meta wieħed jikkonsidra d-diskrepanza enormi li hemm bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-fond kien iġib fuq suq ħieles.*

7. *Illi għal dan il-fini r-rikorrenti inkarigaw perit arkitett biex jagħmel stima tal-fond kif ukoll tal-valur lokatizju tiegħu fil-ġurnata tal-lum li qegħda tiġi hawn ukoll esebita bħala Dokument E; skond din il-valutazzjoni l-fond fis-suq ħieles, mikri għal finijiet residenzjali, jġib €22,000 fis-sena bħala kera - dan iffisser iżjed mill-kera attwali moltiplikat b'elf darba; hija għalhekk ammirevoli u ftit inġenwa l-asserzjoni tas-Sinjura Mazzola li hija ilha toqgħod fil-fond ħajjitha kollha; inoltre qegħdha tiġi eżibita l-istima ta' Simon Mamo Estates, speċjalizzati f'din l-"area" ta' Malta, li l-fond iġib il-kera bħala fond kummerċjali ta' cirka €130/150 kuljum (Dokument F).*

8. *Illi apparti dan, il-liġi l-ġdida (Att X tas-sena 2009) ma timmeljorax il-posizzjoni tar-rikorrenti billi skond l-istess liġi t-tfal tal-intimati Mazzola x' aktarx ser jkollhom id-dritt li jirtu l-istess kera; hija ħaġa li tneżża s-sid minn kważi kull dritt ta' proprjeta anke dak li joffri l-istess post lit-tfal tiegħu jew lin-neputijiet tiegħu għar-residenza tagħhom; naturalment dan għandu fuq is-sid implikazzjonijiet finanzjarji serji;*

9. *Illi dina l-kirja qiegħda tiġġeded minn sena għal sena kif ilha tagħmel għal diversi deċenni;*

10. *U billi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul ħajjithom, partikolarment meta wieħed iqis l-eta' avanzata tagħhom;*

11. *U billi m'hemmx l-ebda raġuni valida sabiex l-inkwilini jingħataw xi protezzjonijiet speċjali, u lanqas ma hemm xi raġuni għaliex dina l-protezzjoni testendi għat-tfal u saħansitra f'ċerti każi għan-neputijiet tagħhom, speċjalment meta tara l-posizzjoni soċjali tal-istess inkwilini;*

12. *U billi għalkemm il-perijodu tal-kirja hija biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti ma għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja u ilha hekk tiġġedded għal diversi deċenni;*

13. *U billi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprieta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizzju reali ta' l-istess fond;*

14. *U billi l-privazzjoni tar-rikorrenti mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u il-Konvenzjoni Ewropea;*

15. *U billi għalhekk l-esponenti iħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dana billi qegħdin jiġu privati mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u ċioe tal-fond terran fuq imsemmi u ċioe' numru 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema u dan anke mingħajr ma ingħataw kumpens ġust.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna oħra:

1. *Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni speċjalment inkluż il-pussess lura tal-fond terran numru 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri Sliema u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

Rat **ir-Risposta tal-intimati Mario u Cynthia konjuġi Mazzola tal-24 ta' Novembru 2016**[1] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

1. *"Illi in via preliminari, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma għandhom titolu ta' proprjeta fuq il-fond mertu tal-kawża;*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju imma dejjem in via preliminari, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tagħhom, kif ser jiġi espost u provat matul il-perkors tal-kawża. Għaldaqstant, dejjem fl-umili sottomissjoni tal-intimati, Din l-Onorabbli Qorti għandha teddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, hekk kif ir-rikorrenti kellhom rimedji oħra a dispożizzjoni tagħhom u dan partikolarment iżda mhux esklussivament ir-rimedju tal-Appell;*

3. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u dan peress illi ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`. Il-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet anke wara d-diviżjoni tal-1996 imsemmija mir-rikorrenti;*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll peress illi l-Istat għandu dritt "to enforce such laws as it deems*

[1] Fol 46 et seq

necessary to control the use of property in accordance with the general interest"

5. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jekk hemm xi ksur tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima (legitimate expectation) tagħhom li jibqgħu jikru l-fond in kwistjoni. Dan partikolarment iżda mhux esklussivament, hekk kif wara proċeduri ċivili ġie konfermat id-dritt tal-intimati li jikru l-post in kwistjoni, u issa r-rikorrenti qed jittentaw via oħra biex joħorġuhom mid-dar tagħhom;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimati ma jistgħux u ma għandhomx isofru għall-inazzjoni tal-Istat. Illi kien l-Istat fl-aħħar mill-aħħar li wassal għas-sitwazzjoni ta llum, u għalhekk għandu jkun l-Istat li jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimati esponenti li kull ma għamlu u għadhom sal-lum qed jagħmlu huwa li josservaw il-liġijiet tal-pajjiż. Illi għalhekk il-intimati umilment jissottomettu illi dawn il-proċeduri mhumiex is-soluzzjoni adegwata għall-mertu tal-kawża in diżamina;*

7. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex Tordna l-iżgumbrament mill-fondi u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra li huma permessi mil-liġi.*

Għar-raġunijiet suesposti it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat **ir-Risposta tal-Avukat Ġenerali tal-25 ta' Novembru 2016**[2] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

1. *"Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li l-mod kif ġew applikati l-liġijiet tal-kera rigward il-fond tagħhom 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema jilledi d-drittijiet fondamentali għat-tgawdija tal-proprjeta` kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319 u konsegwentement qed jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati l-oħra u kumpens xieraq;*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

3. *Illi in linea preliminari, r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw dik il-liġi jew liġijiet li qegħdin jilmentaw dwarha.*

[2] Fol 49 et seq

5. *Illi fuq il-mertu qed jiġi umilment rilevat illi l-iskop indiskuss tal-liġijiet tal-kera hu illi fl-interess ġenerali jiġi żgurat akkomodazzjoni għal diversi persuni li effettivament kienu ser jiġu żgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li dak li tipprovdi l-liġi ma jikkostitwix teħid forzuz tal-proprjeta' jew teħid obligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja. Illi sabiex wieħed jitkellem fuq teħid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, liema sitwazzjoni kienet inħolqot sussegwentement għal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr pero' ma ppreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti quo proprjetarji tal-fond de quo;*

6. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta` ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f`każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u mhux iċaħħdu lis-sid mill-proprjeta`. Tali diskrezzjoni m`għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli;*

7. *Illi inoltre` u mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens ta' l-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq. Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta`* ***Amato Gauci v. Malta*** *rrikonoxxiet li State control over level of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Illi l-awment tal-kera kif provdut jilħaq il-bilanċ bejn l-*

interess ġenerali u dak tal-privat għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et, Rik. Nru. 37/01FS, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006;

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta` miżuri soċjali;*

9. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta` ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

11. *Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż."

Rat il-provi kollha tal-partijiet u n-Nota ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti Josephine Mary sive Joyce Cachia hija proprjetarja ta' fond ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema li jinsab mikri lill-intimati Mazzola. L-ilmenti tar-rikorrenti huma marbuta mal-protezzjoni mogħtija lill-konjuġi ntimati kerrejja Mazzola bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-emendi ntrodotti bl-Att X tas-sena 2009. Dan peress li primarjament dawn il-liġijiet jipprovdu għat-tiġdid awtomatiku tal-kera u ukoll jikkontrollaw l-ammont tal-kera li hija dovuta bla indħil tas-sid. Infatti fost oħrajn huma jallegaw li l-kera li jħallsu l-intimati hija rriżorja meta mqabbla ma' dik li trendi fis-suq ħieles. Inoltre l-emendi li saru permezz tal-Att X tas-sena 2009 ma mmeljorawx il-pożizzjoni tar-rikorrenti peress li wlied l-intimati Mazzola aktarx ser ikollhom id-dritt li jirtu l-kirja bi preġudizzju għad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u

Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Huma talbu l-għoti tar-rimedji kollha opportuni u effettivi a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Mazzola mill-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sintetikament mill-provi mressqa rriżulta li –

1. Il-fond 243B Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema huwa *maisonette* fil-pjan terran proprjeta' tar-rikorrenti Josephine Mary sive Joyce Cachia. Bħala fond għandu entratura ndipendenti b'veduti tal-baħar. Inbena fl-1934 u huwa liberu u frank bil-konjuġi ntimati jgħixu fih bħala nkwilini.

2. Madwar sebgħin sena ilu dan il-fond kien inkera minn missier ir-rikorrenti lin-nanna tal-intimata Cynthia Mazzola li kienet tgħix fih flimkien ma' familtha. Wara l-mewt tan-nanna, omm Cynthia baqgħet tgħix fih inkluż l-istess Cynthia li minn naħa tagħha wara ż-żwieġ mal-intimat żewġha fl-1981 baqgħu jgħixu hemm ukoll. Meta ġiet nieqsa omm Cynthia, il-konjuġi intimati baqgħu jabitaw fil-fond fejn bħala inkwilini għadhom hemm sal-lum.

3. Ir-rikorrenti jilmentaw li mhux biss l-intimati konjugi għamlu tibdil strutturali mingħajr il-permess tagħhom u ma rnexxielhomx jirriprendu l-pussess tal-fond għax skont il-Bord li Jirregola l-Kera l-ġurisprudenza wessgħet it-tifsira ta' tibdiliet strutturali; iżda addirittura l-kera li jħallsu l-konjuġi ntimati hija baxxa u irrizorja wisq meta mqabbla mar-rati li jġib il-fond fis-suq ħieles.

4. L-istess rikorrenti nkarigaw lill-perit Ivan Buttigieg u lil Simon Mamo Real Estate Agency biex jagħmlu stima tal-valur lokatizju tal-fond bir-rati tas-suq ħieles. Dawn, wara li ħadu numru ta' fatturi in kunsiderazzjoni, fosthom id-daqs, l-istat u l-lok fejn jinsab il-fond in kwistjoni -

(a) Skont il-perit Buttigieg, il-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles f'Settembru 2016 kien ta' €400,000 filwaqt li l-valur lokatizju huwa ta' circa €22,000 fis-sena[3]; u

(b) Skont Hugo Mamo, rappreżentant ta' Simon Mamo Real Estate, f'Ottubru 2016 il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa hekk: rata kummerċjali €130/150 kuljum; rata residenzjali: €1,500 fix-xahar. Il-valur tal-post għall-bejgħ huwa ta' €350,000/€400,000[4].

5. Ir-rikorrenti komplew jilmentaw li lanqas il-liġi l-ġdida ntrodotta bl-Att X tal-2009 ma ġabet titjib fir-rigward tad-drittijiet proprjetarji tagħhom in kwantu li skont l-istess liġi l-kera li għadhom iħallsu l-konjuġi ntimati hija xorta wisq baxxa tenut kont li dan it-terran jinsab fuq is-seafront ta' Tas-Sliema. Inoltre skont l-istess rikorrenti l-fatt li l-intimati jistgħu joffru dan il-post lil uliedhom jew lin-neputijiet tagħhom għar-residenza tagħhom għandha wkoll implikazzjonijiet serji fuq ir-rikorrenti stante li realment huma m'għandhomx speranza li jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fond speċjalment in vista tal-eta' avvanzata tagħhom.

6. Ir-rikorrenti ndikaw ukoll li mhemmx raġuni valida il-għala l-konjugi Mazzola għandhom jingħataw xi protezzjoni speċjali tenut kont in-natura tal-impjieg ta' Mario Mazzola u l-introjtu tal-kumpanija li tagħha huwa direttur maniġerjali[5].

7. Il-Qorti nkarigat lill-perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrediġi rapport permezz ta' liema testabilixxi l-valur kurrenti residenzjali u kummerċjali tal-fond kif ukoll il-valur lokatizju residenzjali u kummerċjali tiegħu. Wara

[3] Xhieda a fol 73 et seq u stima a fol 90
[4] Xhieda a fol 58 et seq u stima a fol 67
[5] Fol 107 et seq

kunsiderazzjoni tad-daqs, pożizzjoni, stat strutturali u fatturi oħra l-valuri mogħtija mill-perit kienu hekk[6] –

(a) il-valur lokatizju f'Marzu 2018 ġie stmat fl-ammont ta' €1,280 fix-xahar ossia €15,360 fis-sena bħala użu residenzjali;

(b) il-valur fis-suq miftuħ tal-fond battal għal skop residenzjali huwa ta' €470,000;

(c) il-valur lokatizju u kummerċjali ġie stmat fl-ammont ta' €4,500 fix-xahar ossia €54,000 fis-sena bħala użu kummerċjali;

(d) il-valur fis-suq miftuħ tal-fond battal u bil-permess kummerċjali (ħwienet jew uffiċini) huwa ta' €750,000.

8. L-intimata Cynthia Mazzola[7] li llum għandha 65 sena qalet li ilha għomorha tgħix fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni u qabilha kien hemm ommha u nannitha u l-familja tagħhom jgħixu hemm. Hija qalet ukoll li qabel ma nfetħet il-kawża odjerna ma kienx hemm problemi dwar il-ħlas tal-kera. Qalet ukoll li peress li bil-ftuħ tal-kawża odjerna huma nkwetaw li setgħu jispiċċaw barra mill-fond, bil-flus li ġemmgħu huma u oħrajn li sselfu mingħand familjari xtraw post ieħor għall-prezz ta' €190,000. Dan fih il-kmamar tal-banju, twieqi u madum pero' għadu vojt u mhumhiex jużawh.

9. L-intimat Mario Mazzola xehed[8] li huwa ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni sa minn mindu żżewweġ lill-intimata fl-1981 u jużawh bħala r-residenza tagħhom. Il-kera attwali mħallsa mill-intimati hija ta' ftit aktar minn €280 fis-sena. Illum il-ġurnata fis-soċjeta' li jaħdem fiha jaqla' circa €7,120 gross fix-xahar u kwindi circa €86,000 fis-sena gross. Paga f'idejh jaqbad xi €5,200 fix-xahar u ċioe' aktar

---

[6] Rapport a fol 192 et seq u xhieda a fol 189 et seq
[7] Xhieda a fol 205
[8] Fol 217 et seq

minn €60,000 fis-sena. Ilu jokkupa l-kariga ta' direttur maniġerjali għal tnax il-sena.

Qal ukoll li r-rikorrenti odjerni kienu ntavolaw proċeduri kontrihom għall-iżgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li kienu għamlu xi xogħlijiet strutturali mingħajr il-permess tas-sid u dawn il-proċeduri nqatgħu favur l-intimati.

Huwa qal li flimkien ma' martu xtraw appartament iżda ma jużawhx.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fl-ewwel lok għandhom jiġu trattati u deċiżi xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li ressqu l-intimati.

Fl-ewwel u fit-tielet eċċezzjoni l-konjuġi Mazzola u l-Avukat Ġenerali rispettivament iressqu eċċezzjoni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' proprjeta' tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

Fl-ewwel lok jiġi osservat li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża. Tqies ukoll il-Qorti li din l-eċċezzjoni ġiet dibattuta *ad nauseam* u r-rizultat tagħha huwa wieħed ben stabbilit u ankrat fil-ġurisprudenza nostrana.

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

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-*

artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fi kwalunkwe każ, fil-provi tagħhom ir-rikorrenti mhux biss xehdu bil-ġurament dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni imma ressqu provi oħra biex juru dan inkluż l-akkwistat ta' dan il-fond mir-rikorrenti Mary sive Joyce Cachia permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-9 ta' Jannar 1996[9] u s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2016[10] fejn ir-rikorrenti Josephine Cachia *qua* sid il-fond in kwistjoni kienet talbet l-iżgumbrament tal-koppja (fejn ebda kontestazzjoni ma kienet tressqet mill-konjuġi Mazzola dwar it-titolu tar-rikorrenti).

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-intimati fir-rigward qegħdin jiġu respinti.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Mazzola tgħid hekk –

"Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju imma dejjem in via preliminari, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tagħhom,

[9] Fol 7 et seq
[10] Fol 34 et seq

kif ser jiġi espost u provat matul il-perkors tal-kawża. Għaldaqstant, dejjem fl-umili sottomissjoni tal-intimati, Din l-Onorabbli Qorti għandha teddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, hekk kif ir-rikorrenti kellhom rimedji oħra a dispożizzjoni tagħhom u dan partikolarment iżda mhux esklussivament ir-rimedju tal-Appell."

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-istess prinċipju japplika a tenur tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[11] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

[11] Rik Nru 68/11

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "***Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine***" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[12] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[13]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[14]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun

[12] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[13] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[14] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”[15]

“Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.”[16]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern is-soċjeta’ rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha kif ukoll jekk tali rimedjui ndikati mill-intimati kinux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta’ rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta’ tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta’ Mejju 2016[17]:

“*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li*

---

[15] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta’ Frar 2002
[16] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**” – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta’ Mejju 2000
[17] Rik 40/10

titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jirriżulta li minkejja li fl-eċċezzjoni tagħhom il-konjuġi Mazzola qalu li se jelaboraw dwar din l-eċċezzjoni fil-provi tagħhom, effettivament dan ma seħħx.

Il-Qorti tissottolinea li l-lanjanza tar-rikorrenti tirrigwarda l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dan jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanza. Safejn l-intimati jsemmu "r-rimedju tal-Appell", il-Qorti tirrileva wkoll li dan ma jistax jitqies rimedju effettiv u effikaċi peress li l-Qrati ordinarji xorta għandhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju ma jista' jwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna. Huwa vera ukoll lil Qrati Ċivili fis-sede kostituzzjonali tagħhom qed jiġu rinfaċċati b'istanzi fejn vertenza kosituzzjonali/konvenzjonali titanta iservi ta' appell ċivili, pero dan ċertament mhux il-kaz u huwa ċar lil vertenza avvanzata mir-rikorrenti hija unikament ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari sejra tiġi miċħuda.

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, għar-raġunijiet amplifikati fis-suespost, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-a*rtikoli* 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Minn naħa tagħhom l-intimati jargumentaw li l-liġijiet in eżami ma jikkostitwixxux teħid forzus ta' proprjeta' iżda biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja. L-intimati jkomplu jargumentaw li r-rikorrenti ma ġewx svestiti minn kull dritt li għandhom fuq il-proprjeta' u li l-liġijiet imsemmija rregolarizzaw sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-Avukat Ġenerali nsista wkoll li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta` ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Imbagħad dwar il-kumpens ġie argumentat li l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens ta' l-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq u l-awment tal-kera kif provdut fil-liġijiet in eżami jilħqu bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fil-każ **Vincent Curmi noe et** *vs.* **Avukat Ġenerali et** deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu –

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma

jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit- tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal- ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Imbagħad fil-kuntest ta' liġi oħra (l-Kap 158) din il-Qorti qalet hekk dwar l-istess artikolu fil-każ Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Dicembru 2017 -**

"L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma taghhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu ghalhekk jiġi michud.

[….]

Ilmenti identiċi għal dawk odjerni diġa' ġew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ diġa' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-***

"Applikat dan l-artikolu għall-każ in eżami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.

Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

*Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Avukat Generali et**:*

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta semplicement ta' kontroll ta' użu izda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

*Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qegħda tagħmilhom tagħha.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti."

Ukoll fil-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR 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."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"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 deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

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

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ 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)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

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. 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 (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Fil-każ **Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-8 ta' Mejju 2019** ir-rikorrenti wkoll kienu ressqu lmenti rigwardanti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-liġijiet viġenti li kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti qalet hekk –

*"Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** ċitata supra, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:*

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fissuq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

In vista ta' din il-ġurisprudenza li toħroġ mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati fejn ġiet rikonoxxuta l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal

sitwazzjonijiet bħal dik mertu ta' din il-kawża, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti qua sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem wkoll ippronunzjat ruħha f'dan irrigward f'deċiżjoni dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet ***Amato Gauci vs. Malta*** *fejn qalet:*

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. 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 to property."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali suesposti l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Għalkemm wara li saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni ir-rikorrenti għamlet żmien taċċetta l-kera mingħand il-konjuġi ntimati mingħajr kontestazzjoni dan ma jippreġudikax id-dritt tagħha li, flimkien mar-rikorrent żewġha, tiftaħ dawn il-proċeduri u tavvanza t-talbiet in eżami;

2. Huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont u għal fini ta' l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

3. Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli jgawdu l-proprjeta' tagħhom in kwantu mhux biss jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrenti

jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond. Inoltre, minkejja li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, meta mqabbla mal- valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-intimati konjuġi Mazzola skont il-liġi. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta';

4. Fil-fehma tal-Qorti, filwaqt li l-Istat bil-liġijiet imsemmija indirizza problema ta' akkomodazzjoni fil-qafas soċjali pero' naqas li jikkontrobilanċja din il-miżura b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet tas-sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. Dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

5. Fiċ-ċirkustanzi u fid-dawl ta' tali lezjonijiet, lanqas ma huwa akkoljibbli l-argument tal-intimati konjugi Mazzola li sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali a tenur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni msemmija jwassal għal preġudizzju tal-aspettativa leġittima tagħhom *qua* inkwilini li jibqgħu jikru l-fond in kwistjoni.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa.

Għall-istess raġunijiet l-ewwel u tieni eċċezzjoni, u mir-raba' sad-disa' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali sejrin jiġu miċħuda. L-istess jingħad għall-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa ħamsa tal-intimati konjuġi Mazzola.

Fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti jitlob rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti diġa sabet li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta kienu imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif diġa' ngħad. Għal dan huma għandhom jingħataw rimedju adegwat anke jekk mhux kompletament bil-mod kif jippretendu huma. It-tieni talba sejra tiġi milqugħa kif ġej:

Il-Qorti tqis li **l-ewwel rimedju** għandu jkun fis-sens **li l-intimati konjuġi Mazzola ma jistgħux jibqgħu jinqdew bil-protezzjoni mogħtija lilhom mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009 sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond 243B Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema**.

Il-Qorti tqis ukoll li għandu wkoll jingħata rimedju ieħor lir-rikorrenti li għandu jieħu forma ta' kumpens adegwat għall-leżjoni minnhom sofferta.

F'ġurisprudenza li tolqot materja simili anke jekk taħt liġijiet differenti l-Qrati għamlu diversi osservazzjonijiet utli li, safejn applikabbli, jistgħu jgħoddu għall-każ tal-lum. Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali

għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati Mazzola kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-liġijiet impunjati u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġijiet mpunjata;

3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif ukoll il-fatt li nonostante li l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tar-rikorrenti Josephine Cachia fl-1996 għaddew għaxar snin biex ġew intavolati l-proċeduri odjerni;

4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata kumpens globali ta` € 20,000. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat.

Iżda dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma jistgħu jitterminaw il-kirja bil-konsegwenzi kollha li jsegwu nkluż l-iżgumbrament, **il-Qorti tqis u terga tirritjeni kif rifless f'ġurisprudenza passata**, li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Fid-dawl tas-suespost isegwi li l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali sejrin jiġu miċħuda filwaqt li safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Mazzola sejra tintlaqa' kif sejra tintlaqa' in toto s-seba' eċċezzjoni tal-istess konjuġi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża kif ġej –

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Ġenerali;

2. Tiċħad l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konjuġi Mazzola, safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza tilqa' s-sitt eċċezzjoni filwaqt li tilqa' s-seba' eċċezzjoni tagħhom;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet esposti fis-sentenza tal-lum;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tordna lill-intimati konjuġi Mazzola sabiex ma jibqgħux igawdu mill-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 fir-rigward tal-abitazzjoni tagħhom fil-fond numru 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri Sliema. Dan peress li t-tħaddim tal-liġijiet imsemmija fiċ-ċirkustanzi tal-każ tal-lum huma leżivi tal- artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

5. Tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) sabiex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas din is-somma lir-rikorrenti.

6. L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.