**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**
**(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

**Illum l-Erbgha, 17 ta' Gunju 2020**

Numru 3

**Rikors Nru.129/2019**

**Maria Fatima Vassallo u John Edward Vassallo**

**vs**

**Avukat tal-Istat,**
**Joseph Alfred Sacco u Josephine Sacco**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-24 ta' Lulju 2019 li jghid hekk:

i. Illi b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, Pauline mart l-Avukat Carmelo Caruana ossia omm r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-17-il sena lil Oscar Bugeja l-fond 183 gia 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, versu subcens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u jibda jghaddi mid-9 ta' Mejju 1967.

ii. Illi sussegwentement, b'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1970 fl-atti tal-istess Nutar Dottor George Cassar hawn anness u mmarkat bhala Dokument E, l-intimat Joseph Alfred Sacco akkwista iz-zmien li kien ghad fadal mill-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja minghand l-imsemmi Oscar Bugeja.

iii. Illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-12 ta' Mejju 1984 u gialadarba Joseph Alfred Sacco u martu Josephine Sacco kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni ippretendew li japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII

tal-1979 u jibqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'zieda skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju u dan darba kull hmistax-il sena.

iv. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana li mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 skont certifikat tal-mewt Dokument C fejn il-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Maria Fatima mart John Vassallo, skond testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D u certifikati ta' testmenti li qed jigu hawn annessi bhala Dokument E u F.

v. Illi dan il-wirt gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja numru 1039/88 datata il-25 ta' Marzu 1988 li estratt taghha qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument G.

vi. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, iddevolva fuq ir-rikorrenti.

vii. Illi ghalhekk bl-Att XXIII tal-1979, fl-1984 il-kera saret €134.35 fis-sena, fl-1999 saret €186.93c fis-sena, u bl-Att X tal-2009 mid-9 ta' Mejju 2013, il-kera tal-fond sar €258.91c fis-sena u kellu joghla kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni ossia mid-9 ta' Mejju 2013, biex b'hekk fl-2016 sar €264.25c u l-awment li jmiss kellu jsir b'effett mid-9 ta' Mejju 2019.

viii. Illi sal-lum il-gurnata, l-intimati Joseph Alfred u Josephine konjugi Sacco qed ihallsu kera mizera ta' €264.25c fis-sena u dan b'mod abbusiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa b'kera irrizorja lill-intimati Sacco stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

ix. Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-Dokument H hawn anness b'konsegwenza illi l-unika mod illi l-antekawza tal-attrici setghet tissalvagwardja l-proprjeta taghha minn rekwizizzjoni u/jew mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 ossia mill-'fair rent' cioe mid-disposizzjonijiet li kienu jimponu fuq is-sidien li ma ghandhomx jircievu kera aktar minn dak li setghu jircievu fl-4 ta' Awwissu 1914 huwa li jikkoncedu l-proprjeta b'koncessjoni enfitewtika temporanja.

x. Illi l-antekawza tar-rikorrenti riedet tipprotegi l-proprjeta taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja terga’ tiehu lura hwejjigha minghajr okkupazzjoni.

xi. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Sacco kienu cittadini Malti u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghha, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

xiii. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u Oscar Bugeja imbaghad sussegwentement l-intimati Sacco u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata tal inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu enfitewtiku temporanju.

xiv. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-12 ta' Mejju 1984 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

xv. Illi minhabba l-impossibilita tar-rikorrenti sabiex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga’ tiehu lura l-fond proprjeta taghha, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjeta, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

xvi. Illi huwa ghalhekk illi hija u l-antekawza minnha gew pprivati mill-proprjeta taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom — vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta — Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru, 2009.

xvii. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehmu fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilha li tircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

xviii. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu ma ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta tieghu kif gara f’dan il-kaz. Vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315— B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski- 151)

xix. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnha sofferti.

xx. Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija intitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta tieghu minn meta hija ma setghetx tiehu lura I-proprjeta taghha minhabba I-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 — Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-1% Runkee and White vs The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs Turkey — deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine— No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs Malta — No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

xxi. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f’kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu I-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 27 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta taghhom, b'sagrificcju lejn I-interess generali socjali li fir-realta tali interess ma ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xxii. Illi r-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018), stante illi hija u l-antekawza taghha gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom u cioe tal-fond 183 gia 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

xxiii. Illi hija ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f’ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xxiv. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f’kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat

Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

xxv. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija soffriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joseph Alfred u Josephine konjugi Sacco u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta taghha.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha 183 gia 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 18 ta' Lulju 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument I u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

Illi I-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispoiizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment I-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u I-Att X tal-2009 fil-konfront taghhom qed jigu miksura I-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta 183, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propejeta mertu tal-kawza odjerna;
1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx ghaliex dan l-artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull kaz, ma jaghmilx parti mill-ligi Maltija;

4. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

5. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Pero certament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta; tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qeghdin jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd 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' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms ofa previously validly contracted tenacy agreement".
Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewii u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta (App Nru 47045/06 15/09/2009) rrikonoxxiet li "State control over levels of rentfalls into a sphere subject to a Wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount rent chargeable" (Enfasi tal-esponent);

13. Illi ghalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument 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-lstat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta b'mod dejjaq imma ghandha tevalwa u tapplika I-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

15. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina I-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

16. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-lstat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.” (Amato Gauci vs Malta paragrafu 55);
Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-legislatur emenda I-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca I-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrenti ghandhom il-possibilita li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta kif wkoll il-possibilita li jiehdu lura I-pussess tal-proprjeta taghhom;

17. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-irkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat li l-intimati Sacco ma ipprezentawx risposta;

Rat l-atti, rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-intimati Sacco la ipprezentaw risposta, la qatt dehru ghas-seduti u lanqas kienu assistiti minn difensur legali;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

**Provi**

John Edward Vassallo, xehed li hu r-ragel ta' Maria Fatima Vassallo li tigi l-proprjetarja tal-post in kwistjoni. Il-koncesssjoni enfitewtika fuq dan il-post skadiet fit-12 ta' Mejju 1984 u l-enfitewta, konjugi Sacco, dawru t-titolu taghhom f'kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Missier il-mara tieghu kien tah il-post b'enfitewsi billi l-post ma kienx dekontrollat u seta jigi rekwizzjonat. Il-mara tieghu wirtet il-post minghand ommha li mietet fin-1987. Fil-1984 l-intimati Sacco kienu qed ihallsu Lm50 fis-sena; fl-1999 hallsu Lm69.57c fis-sena, u regghet gholiet fil-2013 ghal €185 fis-sena u mbaghad kellha tibda toghla kull tlett snin. Illum saret €209 fis-sena. Huma qed jippretendu danni pekunjarji u non-pekunjarji sa' Dicembru 2018 billi huma qed jitolbu kera awmentata quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018. Anke dan l-Att pero huwa leziv tad-drittijiet fondamentali taghhom u huma qed jirriservaw id-dritt li jattakkaw dina l-ligi bhala leziva tad-drittijiet taghhom.

Perit Elena Borg Costanzi fir-rapport taghha waslet ghal konkluzzjoni li tenut kont tal-binja u d-daqs taghha, il-valur tal-proprjeta fis-suq liberu huwa ta' €180,000. Hi kkonsidrat il-valur tal-fond fil-prezent bhala liberu u frank.

Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mis-12/5/1984 u kull hames snin sal-31/12/2018 huwa:

| *Sena* | *Valur* | *Rata* | *Valur loaktizju annwali* |
|---|---|---|---|
| 1984-1989 | € 38,000.00 | 3.5 | €1,330.00 |
| 1990-1995 | € 52,000.00 | 3.5 | €1,820.00 |
| 1996-2001 | € 72,000.00 | 3.0 | €2,160.00 |
| 2002-2007 | € 95,000.00 | 3.0 | €2,850.00 |
| 2008-2013 | € 125,000.00 | 3.5 | €4,375.00 |
| 2014-2018 | € 180,000.00 | 3.5 | €6,300.00 |

Fuq domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat il-Perit wiegbet hekk:

Il-valuri lokatizzji huma bazati fuq post unfurnished .
Hi kkonsidrat l-istruttura tal-fond kif inhi illum u nnotat difetti fih.

Hi hadet in konsiderazzjoni fondi ohra simili fil-vicinanzi fl-ezercizzju taghha u rat xi kuntratti recenti. Hi bbazat l-istima taghha fuq il-comparison method u applikatu ghall-kaz odjern.
Hi waslet ghal figura ta' €180,000 billi kkonsidrat proprjetajiet simili fiz-zona u l-prezzijiet tal-bejgh li kisbu. Hi ghamlet analizi tal-informazzjoni kollha tal-fond, id-daqs, l-gholi, jekk hemmx gnien u l-potenzjal ghall-bini jew le.
Dwar ir-rata uzata tghid li rriferiet ghal indici tal-inflazzjoni, studji u statistici.

**Talba**

Illi l-atturi talbu li dina l-Qorti tiddikjara illi gew vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u talbu ir-rimedji.

**Kontestazzjoni**

L-intimat Avukat tal-Istat wiegeb li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghad-diversi ragunijiet imsemmija fir-risposta tieghu.

**Titolu**

Illi in linea preliminari l-intimat wiegeb li r-rikorrenti iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Fis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et gie deciz:

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27/03/2015). 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.

Ir-rikorrent John Edward Vassallo xehed bil-gurament dwar il-provvenjenza tat-titolu tal-mara ghal dina l-proprjeta u pprezenta diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, causa mortis, u skritturi ta' kirijiet li huma prova tal-kontenut taghhom. L-intimati Sacco bl-ebda mod ma kkontestaw dan.

Il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu in atti li r-rikorrenti gabu din il-prova. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni hija sorvolata.

Illi l-kwistjoniijet u punti legali l-ohra mqajjma f'dan il-kaz gew ikkunsidrati u ezaminati fid-dettall f'hafna kawzi decizi mill-Qrati ta' Gurisdizzjoni Kostituzzjonali kif ukoll mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-partijiet huma konsapevoli taghhom u ghalhekk ma hemmx htiega illi ssir referenza kopjuza ghalihom hlief salv fejn mehtieg.

**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

L-intimat ecepixxa l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta.

Dwar l-applikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghall-ilment imqajjem mill-intimat, fil-kaz ta' **George Gauci vs Avukat Generali**, tal-31 ta' Mejju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta' din il-Qorti tosserva li mis-subinciz [1] tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta' izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment.

Ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-Art. 12 tal-Kap. 158 jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta taghhom. Ghaldaqstant dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.
Dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

**L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**

L-intimat Avukat tal-Istat issottometta illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jirrileva li, skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali.

**Emendi bl-Att XXVII tal-2018 - l-artikolu 12B tal-Kap. 158**

L-intimat jishaq li l-Qorti trid tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Illi recentement dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu gie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduca procedura gdida li permezz taghha s-sid ta’ fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista’ jitlob revizjoni tal-kera u anke l-izgumbrament tal-inkwilin f’certu cirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili. Is-sid jista’ jitlob ukoll li l-kirja tigi xolta jekk ikun jista’ jipprova, permezz ta’ evidenza inekwivoka, li l-inkwilin huwa persuna li ma tinhtiegx protezzjoni socjali. Ghalhekk ma jistax jinghad kif qed jintalab fl-ewwel talba li l-ligi taghmilha impossibli ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-fond.

Illi l-Artikolu 12B tal-Kap.158 huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista’ jinghata ghall-futur imma ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga’ sehh. Id-dhul fis-sehh ta’ dawn l-emendi ma ghandux jincidi fuq il-kawza tal-lum, ghaliex l-iskop ta’ dina l-kawza mhux dak ta’ procediment ordinarju imma l-kawza odjerna hija ta’ indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali u l-Qorti trid tistabilixxi jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali ndikati mir-rikorrenti u cioe l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalhekk dak li jahsbu ghalih l-emendi johrog barra mill-parametri tal-procediment odjern (ara **Benjamin Testa et vs Avukat Generali et**, PA Kost 30/05/2019).

**Firxa wiesgha ta’ diskrezzjoni**

L-intimat ighid li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali u l-istess Qorti ta' Strasburgu tirrikonoxxi li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali.

Hu minnu li l-Istat igawdi firxa wiesgha ta' diskrezzjoni. Madankollu, l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jghaddi mill-gharbiel tal-bilanc mistenni bejn l-interessi tas-socjeta u dawk tal-individwu mgarrab bit-twettiq taghha, u dan kemm jekk l-ghemil ikun ta' tehid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun biss indhil fl-uzu taghha. (**Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 24/05/2004).

L-intimat jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustitika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjema, u ghalhekk ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi f'dan il-kaz l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu soddisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Ma hemmx dubju li, bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija ta' hwejjeg ir-rikorrenti. L-indhil huwa legali ghaliex huwa l-effett ta' ligi mghoddija mill-Parlament.

L-ghan li ghalih kienet ghaddiet il-ligi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni socjali lil ghadd ta' persuni li setghu spiccaw bla saqaf fuq rashom.

Il-Qorti trid tara pero ukoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (ir-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-

tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh.

Ir-rikorrenti jsostnu li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijict tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat issottometta illi dwar l-allegata sproporzjon fil-kera, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxu r-rikorrenti mhijiex kera sproporzjonata tenut kont li jezisti interess generali legittimu u ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq hieles tenut kont l-ghan socjali.

L-ilment fil-kaz odjern ghalhekk jindirizza din il-kwistjoni ta' proporzonalita, jew fair balance, bejn l-interess pubbliku u l-jedd tal-privat ghall-kumpens gust.

**Stima tal-perit**

Illi mill-istima li hejja l-perit nominat minn dina l-Qorti jirrizulta li hemm differenza sostanzjali bejn il-kera li qed ihallsu l-inkwilini li tvarja bejn il- €100 u €200 fis-sena u l-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq hieles li jvarja bejn €1,000 u €6,000 fis-sena.

Inoltre ghalkemm il-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tista' ma tkunx perpetwa, huwa ncert meta r-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l-pussess tal-fond battal mill-inkwilini. B'dik il-ligi r-rikorrenti tpoggew fi stat ta' incertezza ghar-rigward ta' meta huma jkollhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom.

Stante li hemm din id-diskrepanza notevoli bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta in kwistjoni u l-kera li effettivament jistghu jircievu r-rikorrenti skond il-ligi vigenti, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed igorru piz eccessiv fir-rigward. Ghalhekk il-principju tal-proporzjonalita fuq indikat mhux qed jinzamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jigi lez d-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni kif sancit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Isegwi li dan il-kaz il-Qorti tasal ghall-istess konkluzjoni li waslu ghaliha Qrati ohra ripetutament f'kawzi ta' din ix-xorta u cioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

**Kumpens**

L-intimat wiegeb illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx ghaliex dan l-artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull kaz, ma jaghmilx parti mill-ligi Maltija (ara para. 3 risposta).

Il-Qorti tirrileva li l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrenti favur taghhom. Madankollu, r-rikorrenti xorta se jinghataw rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et**, (Kost 30/09/2016):

> Il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli maghmula tahtha huma parti mil-ligi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma giex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestici. Certament it-talbiet saru hazin safejn saru ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti qed jippretendu li bhala rimedju huma ghandhom dritt ghal kumpens kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji galadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

L-intimat Avukat tal-Istat wiegeb illi jekk din il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. 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.

Kif gie ritenut fis-sentenza deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu.

Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (**Chemimart Ltd vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2018).

Il-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn m'ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili u dan proprju ghaliex id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.

Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju wiehed rna jistax jitkellem dwar possediment. Ghalhekk it-talba taghhom tista tigi kkunsidrat biss minn meta mart ir-rikorrent wirtet il-proprjeta' fil-1987.

Kif gie deciz fis-sentenza **Francesca Bonnici pen vs Avukat Generali et** (PA Kost 21/10/2019):

> Biex l-eredi f'kawzi ta' din ix-xorta ikunu f'posizzjoni li jinsistu li jmorru lura fiz-zmien inkwantu t-telf monitarju tal-awturi taghhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utli li jigi ezaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza tac-cens jew kirja, jkun ghamel dak kollu possibbli biex skont il-ligi jirrevendika d-drittijiet propjetarji tieghu pero' dejjem sab ostaklu fil-ligi, u altru awturi, li minkejja dak li tghid il-ligi, ma ghamlu xejn. Jista' jkun minhabba letargija jew ghax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-propjeta' taghhom, bhal ma jidher li huwa l-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti. Ai fini ta' kumpens biss, is-

successuri tal-awturi f'kawzi ta' din ix-xorta, ma jistghux jikkapitalizzaw mill-passivita' tal-awturi taghhom.

Fil-kaz in ezami jirrizulta l-inazzjoni tar-rikorrenti tirrisali ghas-sena 1987 meta l-ligi tan-1979 kienet diga in vigore u rikorrenti kienu jafu b'dan u jafu x'kienet timporta l-ligi. Huma pprocedew biss fil-2019 biex jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Huwa minnu li l-ligi ma tahsibx ghal zmien ta' preskrizzjoni fil-kaz ta' azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, izda l-Qorti se tikkunsidra dana bhala wiehed mill-fatturi li jrid jigi kkunsidrat meta l-Qorti tigi biex tillikwida l-kumpens mitlub.

Ghalkemm fil-kaz in ezami l-lezjoni hija cirkoskritta ghad-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgib fis-suq hieles, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Il-Qorti se tikkunsidra ukoll ghalhekk is-segwenti fatturi:
Il-ghan legittimu u socjali tal-ligi;
Il-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;
Il-fatt illi l-ligi tehles lir-rikorrenti mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet;
Ir-rikorrenti qed jassumu li kienu sejrin isibu jikru l-post ghaz-zmien kollu li ghalih qieghdin jippretendi kumpens u bil-prezzijiet indikati mill-perit;
L-inazzjoni tar-rikorrenti mill-1987 sal- 2019;
Il-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti;
L-incertezza tar-rikorrenti dwar meta jistghu jiehdu lura hwejjighom;
Il-fatt li biex jiehu dan ir-rimedju r-rikorrenti kellhom jaghmlu spejjez biex jiftghu din il-kawza.

**Decide**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba in kwantu bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu, pero tilqa' t-tieni sal-hames talbiet billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni taI-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 sal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom 183 gia 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni sal-hames talbiet u tillikwida l-kumpens pekunjarji u non pekunjarji dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) u dan sal-2018 meta dahal in vigore l-artikolu 12B tal-Kap. 158;

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur