QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Gunju 2020

Kawza Nru. 3
Rik. Nru. 169/2019 JZM

John Cefai (KI 107548M), Johanna Zammit (KI 249259M), Angela Galea mart Joseph Galea (KI 77762M) u Jean Paul Zammit (KI 9467M)

kontra

Avukat Generali u b`digriet tat-18 ta` Frar 2020 l-isem "Avukat Generali" gie sostitwit b` "Avukat tal-Istat"

u

Rosanna Bugeja (KI 867752M)
armla minn Emanuel Bugeja

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors li kien prezentat fil-<u>5 ta` Settembru 2019</u> li jaqra hekk :–

i. Illi b`kuntratt tas-6 ta` Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, il-parenti tar-rikorrenti ossia John Zammit, Carmen Cefai u Louise Cefai kienu kkoncedew b`titolu ta` koncessjoni enfitewtika temporanja ghal-21 sena dekorribbli mis-6 ta` Gunju 1980 lill-mejjet Emanuel Bugeja ossia zewg l-intimata Rosanna Bugeja l-fond 296, Two Gates Street, Senglea u dan versu c-cens annwu u temporanju ta` Lm 64 fis-sena.

ii. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-5 ta` Gunju 2001, u l-intimata Rosanna Bugeja u l-mejjet zewgha Emanuel Bugeja baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom d-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta` kera b`zieda fil-kera skont ir-rata ta` inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979

iii. Illi l-intimata Rosanna Bugeja u l-mejjet zewgha gew moghtija lilhom d-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b`kera doppja li kellha tkun Lm 128 fis-sena u dan mis-6 ta` Gunju 2011 u meta dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera kellha terga` toghla fl-1 ta` Jannar 2013 u kellha terga` tizdied fl-1 ta` Jannar 2016 u issa fl-1 ta` Jannar 2019 pero` l-intimata Rosanna Bugeja ghalkemm il-kera kellha toghla xorta wahda llum il-gurnata qed ihallas il-kera mizera ta` €295 fis-sena u dan b`mod abbusiv u llegali stante illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak li l-mittenti qed jircievu bhala kera dovuta lilhom.

iv. Illi l-fond in kwistjoni pprevjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt taz-zija tal-parenti tar-rikorrenti ossia Aloisia Gatt u dan permezz ta` testment sigriet datat 17 ta` Awwissu 1976 li gie apert u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut fis-17 ta` Novembru 1976 u li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B fejn hija

nnominat bhala eredi taghha f`ishma indivizi indaqs lil Carmela Cefai, John Zammit, Joseph Zammit, Paul Zammit u Luigia Cefai.

v. Illi sussegwentement Paul Zammit u Joseph Zammit permezz ta` kuntratt tas-27 ta` Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia u tad-19 ta` Settembru 1978 fl-atti tal-istess Nutar Dokumenti C u D hawn annessi, huma bieghu s-sehem taghhom li huma wirtu mill-eredita` tal-mejta Aloisia Gatt ossia z-zewg kwinti indivizi lil huhom John Zammit.

vi. Illi l-imsemmi John Zammit miet fis-7 ta` Dicembru 1998 fejn huwa permezz ta` testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 1 ta` Ottubru 1991 li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument E huwa nnomina bhala eredi tieghu lil Maria Zammit omm ir-rikorrenti Angela Galea, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit u dan in kwantu tliet kwinti indivizi mill-istess fond.

vii. Illi sussegwentement Luigia Cefai permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat id-9 ta` Marzu 1982 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument F, hija bieghet is-sehem taghha ossia kwint indiviz li hija wirtet mill-eredita tal-mejta Aloisia Gatt lil Louis u Maria Zammit cioe` l-genituri tar-rikorrenti salv John Cefai.

viii. Illi ghalhekk Louis u Maria Zammit bejniethom kellhom erba` kwinti indivizi mill-istess fond.

ix. Illi Carmela Cefai mietet nhar is-17 ta` Awwissu 1991 li permezz ta` zewg testmenti unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia wiehed tat-2 ta` Mejju 1981 u iehor tat-23 ta` Ottubru 1984 li qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument G u H rispettivament Carmela flimkien ma` zewgha Anthony Cefai nnominaw bhala eredi taghhom in kwantu ghal kwint indiviz lit-tifel taghhom John Cefai u in kwantu ghar-rimanenti 4/5 sehem indiviz lill-binthom l-ohra Maria Zammit omm ir-rikorrenti Angela Galea, Johanna Zammit u Jean Paul Zammit.

x. Illi b`kuntratt ta` donazzjoni tas-7 ta` Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument I, omm u missier ir-rikorrenti Johanna

Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit iddonaw l-porzjoni li kienet tappartjeni lilhom mill-proprjeta` in kwistjoni.

xi. Illi ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni ossia 296, Two Gates Street, Senglea tappartjeni in kwantu ghall-24/25 ishma indivizi lill-ahwa Zammit u cioe` Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit filwaqt li 1/25 sehem indiviz jappartjeni lir-rikorrenti John Cefai.

xii. Illi sal-lum il-gurnata, l-intimata Bugeja qed thallas kera mizera ta` €295 fis-sena u dan b`mod abbuziv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta` Gunju 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Rosanna u l-mejjet zewgha Emanuel Bugeja stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

xiii. Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-Dokument J hawn anness.

xiv. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kriet il-fond lill-mejjet Emanuel Bugeja ossia zewg l-intimata Rosanna Bugeja, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li l-antekawza tar-rikorrenti setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta` Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni u dan ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944.

xv. Illi l-antekawza tar-rikorrenti riedu jipprotegu l-proprjeta` taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

xvi. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati Bugeja gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b`kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimata Bugeja flimkien mal-mejjet zewgha kienu cittadini Maltin 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.

xvii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu tal-koncessjoni emfitewtika u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta` koncessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

xviii. 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 emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-mejjet Emanuel Bugeja ossia zewg l-intimata Rosanna Bugeja 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 skont ir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

xix. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fil-5 ta` Gunju 2001 kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

xx. Illi minhabba l-impossibilita` tar-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta` taghha, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qeghdin jilledu d-drittijiet taghhom ta` proprjeta`, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

xxi. Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti u l-antekawza minnhom 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 fl-15 ta` Settembru 2009.

xxii. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehmu fuq koncessjoni emfitewtika 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 d-dritt tieghu ta` liberu trasferiment ta` proprjeta` mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilin mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilha li tircievi kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta` proporzjonalita.

xxiii. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m`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)

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

xxv. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-5 ta` Gunju, 2001 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, 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.

xxvi. 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 fil-11 ta` Lulju 2016 iddecidiet illi f`kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt

jipprevedu l-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 l-interess generali socjali li fir-realta` tali interess m`ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xxvii. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom 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 275, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

xxviii. 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.

xxix. 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 kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghal dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f`kaz simili ghal dak tal-lum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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.

xxx. Illi b`sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta` Awwissu 2019 Case of Portanier vs Malta, il-Qorti Ewropea staghgbet kif il-Qrati u Tribunali Maltin meta

jsibu vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem jaslu biss biex jiddikkjaraw illi l-intimati ma jistghux ikomplu jgawdu il-fond taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta imma ma jaslux sabiex jizgumbraw l-intimati mill-fond in kwistjoni.

xxxi. Illi konsegwentement l-kawza odjerna qieghda 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-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 u jigu applikati l-principji stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawza Case of Portanier vs Malta deciza fis-27 ta` Awwissu 2019.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m`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-intimata Rosanna Bugeja 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 296, Two Gates Street, Senglea 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 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-inkwilin, stante illi ma

jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

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 ufficcjali datata 6 ta` Awwissu 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument K u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti li kienu annessi mar-rikors.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) fit-<u>23 ta` Settembru 2019</u> u li taqra hekk :-

1. Illi fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma misthoqqha ghaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti giet mahluqa mill-awturi taghhom stess peress li kienu huma li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnhom fis-6 ta` Gunju 1980, rabtu lilhom infushom ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Illi bla hsara ghall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, jissokta jinghad li mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta jaghmilha impossibbli ghalihom li jiehdu lura l-post f`idejhom minhabba l-obbligu tat-tigdid. Qari kontestwali tal-artikolu 12(2) mat-tifsira ta` kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, juri li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta zdiedet cirkostanza ohra meta s-sid jista` jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja.

3. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta wkoll ma tistax tintlaqa` minhabba li

skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f`dan l-artikolu m`ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta` xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta` kirja.

4. Illi lil hinn minn dan, it-tieni talba xorta mhijiex siewja ghaliex kemm taht il-Kostituzzjoni ta` Malta u kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjetà skont l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali.

5. Illi fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta` abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta mdahhla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistghux jigu klassifikati li mhumiex legittimi jew mhux fl-interess generali. Ghalhekk meta wiehed iqis li l-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera qabel id-dhul tal-Att XXVII tal-2018, jissokta jinghad, li bl-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma kinitx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta izda kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

7. Illi hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f`dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

8. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke t-tieni talba tar-rikorrenti mhix siewja ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ligi u b`hekk kull talba ghal kumpens maghmula minnhom mhix misthoqqha.

9. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu t-tliet talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-responsabbilità u l-hlas tal-kumpens.

Ghaldaqstant fid-dawl ta` dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta li pprezentat l-intimata Rosanna Bugeja fil-<u>25 ta` Ottubru 2019</u> li taqra hekk :-

1) Illi preliminarjament l-intimata Rosanna Bugeja teccepixxi illi hi mhix il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk ghall-hlas ta` kumpens ma qed isiru fil-konfront tal-esponenti.

2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-esponenti teccepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jezercitaw ir-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma intavola dawn il-proceduri Kostituzzjonali.

3) Illi r-rikorrent intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet John Cefai, Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit v. Rosanna Bugeja u l-Awtorita` tad-Djar bhala Amicus Curiae, liema rikors igib in-numru 190/2019 JD, li permezz tieghu ir-rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kerha u dan ai termini tal-Att XXVII tal-2018.

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proceduri quddiem il-Bord tal-Kera jipprova sufficjentament li il-ligi tipprovdi ghal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrenti hassew il-htiega li jirrikorru ghalihom.

5) Illi r-rikorrent intavola r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess gurnata li intavola il-proceduri odjerni bla ma stenna l-ezitu tal-kawza quddiem l-istess Bord.

6) Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimata qed tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u li hija dejjem agixxiet skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk mhux fil-kompitu taghha li twiegeb ghal talbiet dwar ksur ta` drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha.

7) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li il-ligi li permezz taghha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanciti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-kaz odjern.

8) Illi l-imsemmija talbiet mhux gustifikati hekk kif skont ir-rikors promotorju stess, l-enfitewsi a favur tal-esponenti giet kontratta fis-6 ta` Gunju 1980 u cioe` wara id-dhul fis-sehh tal-emendi tal-1979 u ghalhekk kienu is-sidien tal-fond stess li ntrabtu xjentament fi zmien fejn kienu jafu bir-riperkussjonijiet tal-enfitewsi li huma kkoncedew.

9) Illi s-sidien kienu hielsa li jaghmlu id-decizjonijiet taghhom u ghazlu minn jeddhom li jaghtu l-koncessjoni enfitewtika u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti fil-kaz odjern huma frivoli u ma ghandhomx jissussistu hekk kif ir-restrizzjonijiet li qed jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti saru konsenswalment mis-sidien ta` qabilhom u ma gewx imposti fuqhom wara l-koncessjoni.

10) Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, il-kap 158 bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018, jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta rikors sid ta` proprjeta` mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-ligi jista permezz ta` rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, bil-ghan li jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin.

11) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

12) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent John Cefai.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2019 fejn laqghet talba tar-rikorrenti ghall-hatra ta` perit tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju fis-suq tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea, bejn il-5 ta' Gunju 2001 u kull hames snin sal-31 ta' Dicembru 2018. Ghal dan l-iskop kien mahtur il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet mahlufa fl-udjenza tad-9 ta` Jannar 2020.

Rat id-domandi bil-miktub li pprezenta l-Avukat tal-Istat ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, kif ukoll ir-risposti bil-miktub tal-perit tekniku ghal dawk id-domandi.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-intimata Rosanna Bugeja.

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

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Provi</u>

1. <u>Xiehda</u>

Il-Qorti sejra tirreferi <u>ghall-fatti</u> li hargu mix-xiehda tar-rikorrent John Cefai u tal-intimata Rosanna Bugeja. Billi d-deposizzjonijiet saru t-tnejn b`affidavit, kull fejn saret

referenza ghal materji li mhumiex fatti, dawn qeghdin jigu skartati.

<u>Ir-rikorrent John Cefai</u> xehed illi r-rikorrenti huma kollha s-sidien tal-fond 62, Two Gates Street, Senglea. Ikkonferma l-provenjenza tal-fond kif tirrizulta fir-rikors promotur.

Stqarr illi permezz ta` kuntratt tas-6 ta` Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia l-fond kien inghata b`cens temporanju ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena lil Emanuel Bugeja, li kien ir-ragel (illum mejjet) tal-intimata Rosanna Bugeja. Ic-cens temporanju ghalaq fil-5 ta` Gunju 2001.

Kompla jghid illi wara li ghalaq ic-cens, il-konjugi Bugeja baqghu jirrisjedu fil-fond b`titolu ta` kera peress li dak kien ir-residenza taghhom u kienu cittadini ta` Malta.

Qal illi llum l-intimata Bugeja thallas kera ta` €295 fis-sena.

<u>L-intimata Rosanna Bugeja</u> xehdet illi zewgha Emanuel Bugeja miet fit-28 ta` Frar 2019.

Stqarret li meta zzewgu kienu marru jabitaw fid-dar 62, Two Gates Street, Senglea wara li kienu ffirmaw kuntratt ta' cens temporanju ghal 21 sena. Kienu jhallsu Lm 64 fis-sena. Meta ghalaq ic-cens fl-2001, baqghu joqghodu fil-post mhux aktar b`cens izda b`kera.

Qalet li huma dejjem hallsu ic-cens. L-istess ghamlu meta l-fond dar ghal kera, sakemm is-sidien ma bdewx jaccettaw il-hlas tal-kera. Ghalhekk bdew jaghmlu depozitu tal-kera l-qorti. Xi zmien wara rega` bdew jaccettaw il-kera.

Kompliet tghid illi huma dejjem hadu hsieb il-post. Kull tiswija li kien jehtieg il-post ghamluha hi u zewgha.

2. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Wara li ha in konsiderazzjoni l-istat ta` manutenzjoni tal-post, it-tip ta` fond, id-daqs kif ukoll is-sit fejn jinsab, il-perit tekniku stabilixxa li fl-2018 il-fond in kwistjoni kellu valur fis-suq ta` €150,000. Hu hadem il-valur lokatizju b`rata fissa ta` 3.5% fis-sena matul iz-zmien kollu ta` bejn l-2001 u l-2018 skont il-valur fis-suq b`intervalli ta` hames snin. Din hija l-iskeda li hejja l-perit tekniku :-

SENA	VALUR TAS-SUQ	VALUR LOKATIZJU
2001	€ 59,402	€ 2,079
2006	€ 66,242	€ 2,318
2011	€ 102,434	€ 3,045
2016	€ 114,228	€ 3,998
2018	€ 150,000	€ 5,250

Ir-rikorrenti u l-intimata Rosanna Bugeja rrimettew ruhhom ghal konkluzzjonijiet tal-perit tekniku waqt li l-intimat Avukat tal-Istat talab li jeskuti lill-perit tekniku, talba li l-qorti laqghet.

3. L-eskussjoni tal-perit tekniku

Il-perit tekniku kien mistoqsi fuq liema rata mexa sabiex jasal ghall-valur tal-fond u ghall-valur lokatizju.

It-twegiba tal-perit tekniku kienet illi huwa applika rata ta` €2,083 ghal kull metru kwadru, li tirrifletti r-rata tas-suq.

Qal illi ghall-fini tad-determinazzjoni tal-valur lokatizju huwa ha in konsiderazzjoni r-rata *risk free* tal-*bonds* tal-Gvern, ir-rata ta` 1% tat-*tenant risk premium*, l-*all risks yield* u fatturi ohra.

Il-perit tekniku kien mistqosi jekk meta stabilixxa l-valur tal-fond huwa hax in konsiderazzjoni l-indici tal-Bank Centrali ta` Malta u tal-Ufficju Nazzjonali tal-Istatistika.

It-twegiba tal-perit tekniku kienet fis-sens illi huwa qies il-*Property Prices Index* tal-Bank Centrali u l-*Consolidated Document on Property Evaluation* li huwa ppubblikat mill-Awtorita` tal-Artijiet.

Kien mistoqsi wkoll jekk meta ffissa l-valuri tal-fond u dak lokatizju hax in konsiderazzjoni l-valuri ta` fondi simili fl-istess zona.

Ir-risposta tal-perit tekniku kienet fl-affermattiv. Ipprezenta taghrif dwar proprjetajiet ohra fl-istess inhawi bir-relattivi valuri. Ir-rati li applika fil-kaz odjern huma nferjuri.

4. Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika

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

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

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett*

tekniku tal-materja taht ezami ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

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

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja *et* vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-perit tekniku, ma tressqet ebda talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Kemm saret l-eskussjoni tal-perit tekniku wara talba mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti u l-intimata Bugeja rrimettew ruhhom ghar-rapport.

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

III. <u>Sottomissjonijiet tal-partijiet</u>

Il-partijiet ghamlu sottomissjonijiet bil-miktub fejn anke ghamlu referenza ghal gurisprudenza.

Il-Qorti rat id-decizjonijiet citati mill-partijiet u tathom konsiderazzjoni ghall-fini tal-pronunzjament taghha tal-lum.

F`dan l-istadju sejra tirreferi ghall-argumenti li saru.

1. <u>Ir-rikorrenti</u>

<u>Fil-qosor</u>, ir-rikorrenti ghamlu l-argument illi meta sari l-kuntratt ta` enfitewsi temporanja qatt ma setghu jippretendu li bl-Att XXIII tal-1979 l-Istat kien sejjer icahhadhom mill-jedd liberu taghhom tat-trasferiment tal-proprjeta. Il-principju generali huwa li l-persuna m`ghandhiex tkun assoggettata ghal legislazzjoni li hija ma setghetx tipprevedi l-effett reali taghha. Fil-kaz tal-lum ghar-rikorrenti dan issarraf f`toqol u telf.

Ir-rikorrenti jissottomettu li human garrbu vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghhom hekk kif dak il-jedd huwa mhares bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ghandhom jithallsu kumpens adegwat ghall-vjolazzjoni li rrizulta li garrbu miz-zmien li ghalaq ic-cens temporanju `l quddiem.

Ir-rikorrenti jikkontendu li ma jistax jinghad fil-konfront taghhom li huma rrinunzjaw b`mod inkondizzjonat, indefinit u perpetwu ghall-jedd fondamentali taghhom li jgawdu hwejjighom favur l-Istat.

Ighidu li l-jedd taghhom ghal danni pekunjarji u mhux pekunjarji jghodd anke ghal dawk il-kazi fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja tkun saret wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.

Isostnu li l-izbilanc u l-isproporzjon li qeghdin igarrbu jirrizulta ppruvat ghaliex skont il-ligi l-intimata Bugeja qeghda thallas kera li tammonta ghal 5.62% biss tal-kera korrenti tal-fond fis-suq hieles.

Jaffermaw illi bl-introduzzjoni tal-Art 12B, li dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018, talba ghal revizjoni tal-kera lill-Bord li Jirregola l-Kera ma tistax taqbez 2% tal-valur lokatizju tal-fond. Fil-kaz tal-lum irrizulta ppruvat li l-fond ghandu *rental yield* ta' 3.5% fis-suq liberu.

Jirrilevaw illi mhumiex qed jinsistu fuq l-izgumbrament tal-intimata Bugeja mill-fond de quo pero` qeghdin jitolbu li jkun hemm dikjarazzjoni mill-qorti li l-intimata Bugeja ma tistax tkompli

tipprevalixxi ruhha mill-Art 12 tal-Kap 158 la jirrizulta li l-applikazzjoni tad-disposizzjoni tikser il-jedd fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta` tal-fond de quo.

Jikkontendu li meta qorti ma tordnax l-izgumbrament, il-quantum tad-danni ghandu jirrifletti t-tul kollu taz-zmien li damet tiggarrab il-vjolazzjoni.

2. **<u>L-intimata Rosanna Bugeja</u>**

<u>Fil-qosor</u>, tissottometti li l-harsien tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna jispetta lill-Istat. Fil-kaz taghha hija dejjem ikkonformat ruhha mal-ligi. Jekk tirrizulta lezjoni kontra r-rikorrenti, mhux sewwa li l-konsegwenzi tal-lezjoni ggarrabhom hi ntortament. Billi ebda talba tar-rikorrenti ma tirrigwarda lilha, ma tarax ghaliex ghandha tkun parti fil-kawza.

Tirrimarka li kontestwalment ma` din il-kawza, ir-rikorrenti intavolaw proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk il-lezjoni lamentata fil-kawza odjerna tirrigwarda s-snin ta` bejn l-2001 u l-2018.

Tosserva li filwaqt li fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament taghha mill-fond de quo, fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom irrilevaw li ma kienux qeghdin jinsistu fuq l-izgumbrament izda kienu qeghdin jillimitaw ruhhom ghal dikjarazzjoni mill-qorti fis-sens li hi ma kellhiex tibqa` tgawdi mill-applikazzjoni favur taghha tal-Art 12 tal-Kap 158. Ghar-rigward tal-hlas ta` kumpens, dan kien qieghed jintalab biss mill-Avukat tal-Istat.

Tkompli tirrileva li bid-dhul fis-sehh tal-Art 12B tal-Kap 158, il-legislatur haseb ghal mekkanizmu gust u bilancjat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghal awment ta` kera f`kaz li l-mezzi tal-inkwilin ikunu limitati, kif ukoll li l-izgumbrament ikun jista` jsir biss jekk l-inkwilin ikollu mezzi sostanzjali. In vista tal-fatt illi l-kawza tkopri z-zmien sal-2018, u ladarba saret il-kawza fil-Bord u qieghed jintalab rimedju skont l-Art 12B tal-Kap 158, ma hemmx skop ghad-dikjarazzjoni li ghaliha saret referenza mir-rikorrenti fin-nota ta` osservazzjonijiet.

Issostni li l-ilment tar-rikorrenti huwa nfondat ghaliex l-aventi kawza taghhom ghamlu l-kuntratt ta` enfitewsi temporanja wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979. Ghalhekk kienu konxji li f`gheluq il-koncessjoni, it-titolu tal-intimata Bugeja seta` jinbidel *ope legis* ghal kera.

Bla pregudizzju ghall-konsiderazzjonijiet fuq premessi, l-intimata Bugeja tissottometti li bl-Att XXIII tal-1979 l-Istat beda jahseb ghal *fair balance*. Il-qaghda tas-sidien tjiebet matul iz-zmien specjalment matul dawn l-ahhar ghaxar snin b`legislazzjoni miljorattiva.

Sostniet ukoll illi jkun x`ikun l-esitu ta` dan il-procediment, hija ma kellhiex iggarrab spejjez gudizzjarji.

3. <u>L-Avukat tal-Istat</u>

<u>Fil-qosor</u>, jinghad illi ghalkemm ir-rikorrenti ndirizzaw l-ilment taghhom ghaz-zmien ta` bejn l-2001 u l-2018, jirrizulta li l-Istat ma baqax passiv anzi baqa` jiehu inizjattivi biex itejjeb il-legislazzjoni. L-ahhar inizjattiva legislattiva kienet l-Att XXVII tal-2018.

Irrileva li r-rikorrent John Cefai sar sid ta` kwint indiviz tal-fond in kwistjoni fis-17 ta’ Awissu 1991, mentri r-rikorrenti l-ohra saru s-sidien tar-rimanenti erba` kwinti ndivizi bil-kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta’ Frar 2013. Ghalhekk il-qorti ghandha tqis il-fondatezza tal-ilment b`effett minn din it-tieni data ghaliex kien minn dakinhar li r-rikorrenti flimkien saru s-sidien tal-fond fl-intier tieghu.

Ghamel enfasi fuq il-fatt li l-fond inkera bi qbil bejn r-rikorrenti (jew l-antekawza taghhom) u l-inkwilini. Ghalhekk ma kienx hemm l-imposizzjoni ta` kirja fuq is-sidien. Lanqas ma kien ippruvat li kien hemm xi theddida mminenti jew attwali li obbligat lis-sid sabiex jaghmel kuntratt ta` cens temporanju. Ic-cens sar liberament u ghalhekk ir-rikorrenti obbligati bl-ghazliet li ghamel l-antekawza taghhom.

Dwar l-allegata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, jigi rilevat li dak tal-lum hhuwiex kaz ta` tehid forzuz ta` propjeta` u ghalhekk ma hemmx vjolazzjoni.

Isostni li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni ma jikkontemplax kontroll tal-uzu tal-propjeta`.

Fil-kaz odjern jirrizulta ppruvat illi l-proprjeta baqghet tas-sidien.

Jirrileva li lanqas ma tirrizulta ppruvata lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet li jkunu xierqa sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali. L-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha. L-uniku limitu huwa meta jsiru hwejjeg li jkunu manifestament bla bazi. Fil-kaz tal-lum kien l-interess generali li wassal biex isir l-Att XXIII tal-1979. Fejn l-interess socjali jkun legittimu, mhuwiex kaz li l-valur lokatizju ta` fond jitkejjel skont il-kera li jgib il-fond fis-suq hieles. Kull pretensjoni ghall-hlas ta` kumpens ghandha tkun inferjuri ghal dak li jaghti s-suq hieles minn zmien ghal zmien.

Ikkonferma li ma hemmx lok u lanqas gustifikazzjoni ghall-izgumbrament tal-intimata Bugeja mill-fond de quo.

IV. <u>L-eccezzjonijiet ta`natura preliminari</u>

1. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat It-tmien (8) u d-disa` (9) eccezzjonijiet tal-intimata Bugeja</u>

Permezz ta` dawn l-eccezzjonijiet, qed jinghad li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex misthoqq ghaliex meta sar il-kuntratt ta` enfitewsi temporanja tas-6 ta` Gunju 1980, l-Att XXIII tal-1979 kien diga` fis-sehh, u ghalhekk ir-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom kienu jafu x`kellu jsir mill-fond *ope legis* fid-data tal-gheluq tac-cens temporanju. Ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li kienu *colti di sorpresa* bl-effetti ta` dik il-legislazzjoni.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li nghatat fit-13 ta` April 2018 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Frances Montanaro et v. Avukat Generali et</u>** fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

… din il-qorti hija tal-fehma illi ċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum jixbhu aktar dawk tal-każ ta' <u>Emilia Farrugia</u> milli dawk ta' <u>Thomas Cauchi</u> u ta' <u>Rose Borg</u> . Fil-każ ta' <u>Thomas Cauchi</u> il-provi kienu juru biċ-ċar illi kienet teżisti theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti tal-fond tal-atturi, l-aktar ghax kienu diġà ntlaqtu proprjetàjiet ohra fl-istess triq. Ukoll fil-każ ta' <u>Rose Borg</u> l-ghażla li kellhom l- attriċi u l-awturi taghha kienet bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taht l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Ghalhekk, f'dawn iż-żewġ każijiet ta' <u>Thomas Cauchi</u> u <u>ta' Rose Borg</u> ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll wahdanija ghala l-atturi u / jew l-awturi taghhom dahlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jehilsu l-proprjetà taghhom mill-probabilità qawwija, reali u imminenti aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjetà tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni.

Iċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum huma differenti minn dawk li sehhew fil-każijiet hawn fuq imsemmi ghaliex ghalkemm huwa minnu li fiċ- ċirkostanzi tal-pajjiż fiż-żmien meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi kienu qeghdin jiġu rekwiżizzjonati diversi proprjetajiet mill-awtoritajiet, l-atturi wrew biss li kienet teżisti possibilità li l-proprjetà taghhom tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni u mhux li kienet teżisti probabilità qawwija u imminenti li jiġri dan. Il-fatt li l-proprjetà tal-atturi ma kinitx dekontrollata fiż-żmien meta dahlu fil-kuntratt tal-enfitewsi temporanja ma jfissirx neċessarjament illi kien hemm probabilità imminenti li tohroġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuqha.

Din il-qorti, ghalhekk, m'hijiex moralment konvinta illi s-sidien kienu "kostretti" li jidhlu fil-kuntratt ta' enfitewsi hawn fuq imsemmi jew li l- libertà kuntrattwali taghhom kienet imxekkla. Fil-każ tallum is-sidien kellhom diversi possibilitajiet ohra li setghu jaghżlu biex iharsu l- interessi u l-proprjetà taghhom. Setghu jitolbu ċens oghla minn dak li ftiehmu dwaru, setghu ftiehmu fuq żmien itwal minn wiehed u ghoxrin sena, setghu ftiehmu fuq ċens rivedibbli b'rati aktar favorevoli. Li kieku ghażlu wahda minn dawn il-possibilitajiet imsemmijin, x'aktarx li ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li dwaru qed jilmentaw f'dawn il- proċeduri. Minflok, ghażlu li jidhlu f'kuntratt taht l-kondizzjoniijiet tal- liġi applikabbli, u ghalhekk ghandhom jitqiesu illi aċċettaw ukoll li jaghtu lill-utilista l-fakoltà li fi tmiem l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f'wiehed ta' kiri ghax l-art. 12(2)(b) tal-Kap. 158 kien diġà fis-sehh meta s-sidien liberament ghażlu li jaghtu l-fond b'ċens.

*F`dan il-każ ukoll ighodd dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tas-6 ta` Frar 2015 fl- ismijiet **<u>Franco Buttiġieġ et v. Avukat Ġenerali et</u>** :*

"meta ghażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet es-pressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt."

Kif gara fil-kawzi ta` **Montanaro** u **Buttigieg** fil-kaz tal-lum il-kuntratt ta` enfitewsi temporanja sar **wara** li dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979.

Fis-sentenzi taghha fil-kawzi ta` **Montanaro** u **Buttigieg** il-Qorti Kostituzzjonali **cahdet** t-talbiet tar-rikorrenti in linea mal-eccezzjonijiet li nghataw fil-kawza tal-lum.

Pero` fil-kaz ta` **Buttigieg** dawn irrikorrew quddiem il-Qorti ta` Strasbourg.

Il-linja traccjata mill-Qorti Kostituzzjonali ma kenitx kondiviza mill-ECtHR.

Infatti fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2018 fil-kaz ta` **Franco Buttigieg and others v. Malta** l-ECtHR ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet :-

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference

with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed.

Il-Qorti mbaghad kompliet tittratta l-mertu billi qalet :-

38. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54 and 56-59).

39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55), in the present case couple S.

40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing

accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Din il-Qorti sejra toqghod fuq l-insenjament tal-ECtHR.

Ghalkemm l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu jafu bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta` jgib mieghu l-kuntratt ta` enfitewsi temporanja, fl-istess waqt ma setghux ragjonevolment jipprevedu l-konsegwenzi *nel lungo periodo.* Fit-tul dawk il-konsegwenzi kienu oggettivament injoti kienet x`kienet ir-raguni li wasslithom biex ghamlu l-kuntratt u cioe` kienx hemm prova o meno ta` theddida reali u mminenti tal-hrug ta` rekwizizzjoni. Huwa evidenti li ghall-Qorti ta` Strasbourg dak kien kriterju li ma kellux jinghata l-konsiderazzjoni li fil-fatt inghata mill-Qorti Kostituzzjonali. Il-harsien tal-jeddijiet fondamentali m`ghandux ikun imxekkel b`valutazzjonijiet ta` din ix-xorta.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll it-tmien (8) u d-disa` (9) eccezzjonijiet tal-intimata Bugeja.

2. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Bugeja</u>

Fl-ewwel eccezzjoni l-intimata Bugeja tikkontendi li mhijiex il-legittima kontradittur tar-rikorrenti.

Huwa accettat fil-gurisprudenza taghna illi f`kawzi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 1990 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim' Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"F`kawzi ta' natura kostituzzjonali bbazati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli ghall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-ligi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet talpersuni tal-ewwel kategorija jistghu jkunu responsabbli biex jaghtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbaghad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawza meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi procedura gudizzjarja.

Dawn it-tliet kategoriji ta' persuni huma kollha legittimi kontradditturi fi proceduri ta' natura kostituzzjonali, li f'dan ir-rigward ukoll hija specjali, ghaliex biex zgumbrament ikunu kompiti u effikaci jirrikjedu l-prezenza ta' persuni li normalment fi proceduri ordinarji jithallew barra, ghaliex minghajrhom il-gudizzju xorta wahda huwa integru. F'azzjoni ta' natura kostituzzjonali wkoll, il-gudizzju jkunu integru, jekk il-persuni tat-tieni kategorija jithallew barra mill-kawza, ghalkemm jista' jkun li l-azzjoni tirrizulta ineffikaci."

L-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat, effett tal-Kap 603 tal-Ligijiet ta` Malta, jirrapprezenta l-Istat. Jekk tirnexxi l-istanza tar-

rikorrenti, u l-qorti taghti rimedju, dak ir-rimedju jkun irid jitwettaq mill-Istat. L-intimata Bugeja tidhol fl-istanza ghaliex ghandha l-interess li tkun parti fil-kawza, mhux biss ghall-fini ta` integrita` ta` gudizzju, izda wkoll ghaliex xi konsegwenzi talvolta rizultanti minn dak li jista` jkun deciz jista` potenzjalment jolqotha direttament. Ghalhekk jekk il-harsien tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna ghandu jaghmel sens fl-essenza tieghu, l-intimata Bugeja ghandha tkun parti fil-procediment odjern anke sabiex ikun imhares dak li huwa jedd taghha, u cioe` il-jedd tas-smigh. Procediment bhal dak tal-lum jinvolvi zewg aspetti : i) ir-responsabbilita' ghall-vjolazzjoni, li ghaliha ghandu jwiegeb l-Istat ; u ii) ir-rimedju opportun fil-kaz ta` vjolazzjoni accertata ghaliex ippruvata. Iz-zewg materji mhux bilfors huma konnessi ghaliex jistghu jolqtu soggetti u cioe` persuni differenti.

Fil-kawza fl-ismijiet **__Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et__** li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013, inghad hekk :-

> *" … **__biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza__**. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti". (enfasi mizjuda)*
>
> *…*
>
> *Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."*

Il-Qorti tkompli taghmel referenza wkoll ghal dak illi nghad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Sam Bradshaw et vs l-Avukat Generali et</u>** :-

> *"20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat."*

Tajjeb jinghad a skans ta` ekwivoci li fil-kawza tal-lum ir-rikorrenti **<u>mhux jitolbu</u>** fl-ispecifiku bhala rimedju fil-kaz li tirrizulta vjolazzjoni l-izgumbrament tal-intimata Bugeja mill-fond de quo (<u>ara n-nota ta` osservazzjonijiet tar-rikorrenti</u>).

Cio` nonostante l-Qorti hija tal-fehma li bil-fatt li l-effett ta` dak li qed jintalab mir-rikorrenti jolqot lill-intimata Bugeja dwar aspetti sostanzjali tal-kirja li ghandha tal-fond de quo ghandha tkun parti fil-kawza tal-lum sabiex tiddefendi l-posizzjoni taghha kif fil-fatt qeghda taghmel anke fil-mertu. Del resto wara li ghalaq il-kuntratt ta` enfitewsi temporanja, il-konverzjoni tat-titolu ghal wiehed ta` kera kien frott ta` intervent legislattiv *ad hoc* li kien intiz biex ihares persuni bhall-intimata Bugeja, ladarba hija cittadina ta` Malta, u l-fond de quo huwa d-dar tar-residenza ordinarja taghha.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Bugeja.

3. **<u>It-tieni (2) it-tielet (3) u r-raba` (4) eccezzjonijiet tal-intimata Bugeja</u>**

B`dawn it-tliet eccezzjonijiet partikolari mehuda flimkien, l-intimata Bugeja **<u>fis-sostanza</u>** qeghda teccepixxi illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji x`jintavolaw minflok il-procediment odjern, tant li <u>qabel</u> il-prezentata ta` din il-kawza, ipprezentaw ukoll kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talbu lill-Bord sabiex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirja.

<u>L-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u> (**"<u>il-Kostituzzjoni</u>"**) jipprovdi :-

Il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma` u tiddecidi kull talba maghmula minn xi persuna skont is- subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, u tista` taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq ta` kull wahda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li ghall-protezzjoni taghhom tkun intitolata dik il-persuna :

Izda l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont dan is-subartikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall- ksur allegat huma jew kienudisponibbli favur dik il-persuna skont xi ligi ohra.

L-istess insibu fl-**<u>Art 4(2) tal-Kap 319</u>**.

Kif inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **<u>John Grech et v. Onor. Prim Ministru et</u>** deciza fid-29 ta`April 2013 (u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta` Jannar 2014) :-

*Illi din il-kwistjoni giet dibattuta diversi drabi fil-Qrati taghna. Il-Qorti Kostituzzjonali dahlet fil-fond taghha fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deciza fis-7 ta` Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta` sentenzi precedenti, qalet fost affarijiet ohra illi :*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim`Awla u kemm ta` din il-Qorti jistghu jitnisslu dawn il-linji gurisprudenzjali :

a. Meta hu car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti biex ikollu rimedju ghad-danni li qed jilmenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta` natura Kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirrizultawlhiex ragunijiet serji gravi ta` llegalita` jew ta` gustizzja jew zball manifest ma tiddisturbax l-ezercizzju ta` diskrezzjonalita` tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull kaz ghandu l-fattispecje partikolari tieghu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li seta` kellu dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li ma ghandhiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` jirrimedja hlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx ezawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa ghalih l-operat ta` haddiehor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipprocedix bit-trattazzjoni tal-kaz;

f. Meta l-ewwel Qorti tezercita d-diskrezzjoni taghha u tieqaf mit-trattazzjoni minghajr ma tezamina l-materja necessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata, il-Qorti tat-tieni grad ghandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

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

"Meta l-oggett tal-kawza jkun ta` natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li ghandhom rimedju f` xi ligi ohra, u ohrajn li ma ghandhomx, rimedju hlief Kostituzzjonali – allura ghandha tipprevali din l-ahhar azzjoni". F`din is-sentenza l-Qorti osservat li

jkun sewwa li mal-kelma `komplessa` jizdied il- kliem `jew inkella mhallta`.

*Fil-kawza fl-ismijiet "**<u>Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et</u>**" (deciza mill-Prim` Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta` Settembru 2010) gie dikjarat illi :*

"L-ezistenza ta` rimedju iehor trid titqies fil-kuntest tal- allegat ksur tad-dritt fundamentali. Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il- ksur. Fl-istess waqt ma hemmx ghalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirrizulta li r-rimedju sejjer jaghti lir-rikorrenti success garanti. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista` jigi segwit b`mod prattiku, effettiv u effikaci.

Meta jidher li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu r-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f`dan is-sens wiehed jista` jsib ukoll l-insenjament fir- rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**<u>Joseph Fenech vs Awtorita` tal-Ippjanar et</u>**" deciza fid-9 ta` Novembru 2012*

...

Illi wiehed ghandu 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 mezzi li `kienu` disponibbli ghar-rikorrent izda li minhabba t-trapass taz- zmien ma jkunux ghadhom (disponibbli), il-Qorti tista` jekk hekk jidhrilha tiddeklina li tezercita l-gurisdizzjoni taghha.

Fid-decizjoni li tat fis-27 ta` Frar 2006 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Sonia Zammit et v. Ministru tal-Politika Socjali et</u>** din il-Qorti diversament presjeduta rreferiet ghal aktar gurisprudenza :-

"Meta huwa car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghad-dannu li qed jillamenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati, u r-rikors ghall-organi

gudizzjarji ta` natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta ma humhiex disponibbli." (**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta` Marzu 1994).

*"Hu veru li kull persuna tista` tirrikorri lill-Prim Awla ghal rimedju ta` indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinciz ta` dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinciz tieghu li jipprovdi li l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dak l-artikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat `huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ohra.`" (**Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t`April 1995.)*

"Sakemm tibqa` l-possibilita` li l-lezjoni tad-dritt fundamentali setghet kienet jew ghad tista` tigi rettifikata bil-proceduri u mezzi provduti bil-ligi, ikun generalment il-kaz li l-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha." (**Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta` Frar 2002).

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha poteri diskrezzjonali wiesgha biex tiddeciedi li ma tezercitax il-poteri taghha meta r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji possibbli taht il-ligi ordinarja." (**Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta` Mejju 2000).*

Stabbiliti dawn il-parametri abbazi tal-gurisprudenza, din il-Qorti trid tqis jekk skont il-fatti tal-kaz tal-lum : (i) ir-rikorrenti kellhomx ghad-dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji li kienu accessibbli, xierqa, effettivi u effikaci sabiex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom ghaz-zmien mertu tal-ilment taghhom ; u (ii) jekk ir-rimedju ordinarju kienx ikopri ghal kollox il-lanjanzi tar-rikorrent. Fi kwalunkwe kaz, tibqa` d-diskrezzjoni tal-Qorti li taghzel *"li tezercita s-setghat taghha"* anke meta min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi ohra ta` rimedju.

Fil-kaz tal-lum jirrizulta illi c-cens temporanju originali ghalaq fil-5 ta' Gunju 2001. Meta ntemm il-kuntratt, il-konjugi Bugeja baqghu jirrisjedu fil-fond de quo b`titolu ta` kera. Dan seta` jsir bis-sahha tal-Art 12(2) u (3) tal-Kap 158, li kienu ntrodotti bl-Att XXIII tal-1979, b`effett mill-15 ta` Gunju 1979. Is-sidien tal-fond accettaw lill-konjugi

Bugeja bhala inkwilini u thallsu l-kera minnhom dovuta skont il-ligi. Jirrizulta l-kera kienet ta` Lm 128 fis-sena. Wara li dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera saret €295 fis-sena. Mhuwiex car minn meta ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-hlas tal-kera, izda jidher li wara ftit zmien is-sidien rega` bdew jaccettaw il-kera. Fiz-zmien meta s-sidien kienu qed jirrifjutaw l-kera, l-intimata ddepozitat il-kera taht l-awtorita` tal-qorti.

Jirrizulta li r-rikors odjern kien prezentat fil-5 ta` Settembru 2019.

Jirrizulta wkoll li fl-istess data tal-5 ta` Settembru 2019 ir-rikorrenti odjerni pprezentaw kawza kontra l-intimata Bugeja fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 190/2019 JD) fejn talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-quantum u l-kondizzjonijiet tal-kera skont id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.

Huwa evidenti li l-kawza **odjerna** kienet intavolata mhux daqstant biex tintalab revizjoni tal-quantum tal-kera u tal-kondizzjonijiet tal-kera ghaliex talba ta` dik ix-xorta tispetta lit-tribunal ordinarju kompetenti fil-materja. U hekk sar mir-rikorrenti.

Huwa evidenti li l-kawza odjerna saret sabiex tkun indirizzata allegata lezjoni ghall-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti bil-hlas ta` kumpens ghaz-zmien ta` bejn id-data tal-gheluq tac-cens temporanju (5 ta` Gunju 2001) u gheluq is-sena li sar l-Att XXVII tal-2018 (ara l-parametri tat-talba li ghamlu r-rikorrenti ghall-hatra ta` perit tekniku fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2019)

Il-fatt li qabel il-5 ta` Settembru 2019 ma kienx istitwit mir-rikorrenti procediment ordinarju ma jnaqqas xejn mid-dritt tal-azzjoni odjerna. Se mai id-dewmien li tittiehed l-azzjoni kostituzzjonali jista` jkun fattur li tieghu l-qorti tkun trid tiehu kont tieghu jekk issib vjolazzjoni u tigi biex tillikwida kumpens.

L-ghan ewlieni ta` procediment ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna li tilmenta li garrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha tinghata rimedju effettiv.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza li, anke jekk procediment kostituzzjonali huwa ntiz li jkun min-natura tieghu straordinarju, cittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tieghu m`ghandux ikun obbligat ifittex rimedju fil-qrati ordinarji jekk ir-rimedji li dawn jistghu jaghtuh ma jkunux effettivi bizzejjed sabiex jindirizzaw l-ilment tieghu.

Fil-kaz tal-lum, ghalkemm is-sidien kienu konsapevoli mill-konsegwenzi legali tal-emendi ghall-Kap 158, jibqa` l-fatt li s-sidien ma kellhomx ghazla ta' x'setghu jaghmlu. L-aventi kawza u cioe` r-rikorrenti kienu vinkolati b`dak li kienet tghid il-ligi, u ghalhekk qaghdu ghal li kienet tipprovdi. Bl-emendi ghall-Kap 158 gara li filwaqt li dawk li kienu censwalisti nghataw protezzjoni, ma garax l-istess fil-kaz tas-sidien, ghax dawn kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi. Il-legislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat fil-ligi ordinarja sabiex joggezzjonaw b`mod effettiv ghall-konverzjoni tac-cens ghal kera. L-uniku rimedju disponibbli ghas-sidien kien li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta` indole kostituzzjonali. Hekk gara wkoll fil-kaz tal-lum.

L-istat ta` nuqqas ta` ghazla kienet realta` fil-pajjiz li baqghet tippersisti anke sa zminijiet ricenti. Kien biss wara li nghataw id-decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat li l-applikazzjoni tal-Art 12(2) tal-Kap 158 kienet tikser l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bi pregudizzju ghas-sidien illi saru nterventi legislattivi sabiex tinbidel dik li kienet ir-relazzjoni ta` bejn is-sidien u l-inkwilini (li qabel kienu censwalisti).

L-emendi ghall-Kap 158 li saru bl-Att XXVII tal-2018 u li dahlu fis-sehh fl-1 ta` Awissu 2018 ma bidlux is-sitwazzjoni li kien hemm qabel izda hasbu ghal mekkanizmu fejn s-sid jitlob lill-Bord sabiex jistabilixxi kondizzjonijiet godda ta` kera kif ukoll revizjoni tal-quantum tal-kera. Jidher illi l-emendi kienu ntizi sabiex jirrimedjaw kontra vjolazzjonijiet ghall-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Wara l-1 ta` Awissu 2018, ghar-rigward tal-quantum tal-kera, is-sid inghata l-jedd bl-Art 12B tal-Kap 158 li jirrikorri quddiem il-Bord fejn jitlob revizjoni

tal-kera f`ammont li ma jeccedix it-2% tal-valur fis-suq fil-kaz ta` fondi ghall-abitazzjoni.

L-introduzzjoni tal-Art 12B m`ghandux jincidi fuq il-kawza tal-lum, propju ghaliex l-iskop tal-kawza tal-lum jisboq dak tal-procediment ordinarju. Billi dak li qed jintalab fil-kawza tal-lum huwa ta` indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, il-Qorti kif adita trid twettaq ezercizzju skrupoluz sabiex 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. Dak li hasbu ghalih l-emendi johrog barra mill-parametri tal-procediment odjern.

Din il-Qorti tishaq illi "*l-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju* [Kollez. Vol.XXXIV.III.746]."

Fid-dawl tal-premess il-Qorti hija tal-fehma li, tenut kont tal-fattispeci tal-kaz, ma jistax validament jinghad li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju <u>effettiv u adegwat</u> fejn u kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom. Fic-cirkostanzi l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom ghandhom jigu trattati u decizi mill-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali.

Ghalhekk qeghda <u>tichad</u> it-tieni (2) it-tielet (3) u r-raba` (4) eccezzjonijiet tal-intimata Bugeja.

IV. <u>It-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu</u>

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

Fl-ewwel talba, il-qorti qeghda tintalab illi tiddikjara u tiddeciedi li l-applikazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti tal-Art 12 tal-Kap 158, partikolarment tas-subartikolu (2), kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, l-intimata Rosanna Bugeja qeghda tinghata dritt ta`

rilokazzjoni li taghmilha mpossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2020 fil-kawza fl-ismijiet **Matthew Said et v. Arthur Vella et** fejn ippronunzjat ruhha dwar talba **identika.**

L-appell kien interpost mill-intimati Vella.

It-tielet aggravju taghhom kien dwar id-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti : *"illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jaghmilha impossibbli ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom."*

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :

17. Huwa minnu illi, ukoll taht l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx ghal kollox "impossibbli" li s-sid jiehu lura l-propjeta`, ghalkemm x`aktarx difficli u kien hemm incertezza dwar meta. Ghalhekk kien ikun ahjar li kieku, flok esprimiet ruhha f`termini assoluti ta` impossibilita`, l-ewwel qorti esprimiet ruhha f`termini aktar relativi.

18. Ghalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa` fis-sens illi l-parti tas-sentenza fejn jinghad "li jaghmilha impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-propjeta` taghhom" tinbidel hekk : "li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

19. … il-konsiderazzjonijiet li ghamlet u r-rimedju li tat l-ewwel qorti kienu relativi ghaz-zmien u ghall-posizzjoni legali qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi maghmula bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ma jolqtux il-jeddijiet tal-partijiet taht dawk l-emendi. Fil-fatt it-talbiet tal-atturi kienu dwar l-effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 fuq id-drittijiet taghhom u mhux dwar l-effett tal-art. 12B li ddahhal fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, u ghalhekk id-drittijiet li jista` jkollhom il-partijiet taht l-art. 12B ma jintlaqtux bid-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti.

Din il-Qorti taghmel taghha dan il-pronunzjament.

Ghalhekk sejra tipprovdi dwar l-ewwel talba kif dedotta billi tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti 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 bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Rosanna Bugeja li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

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

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni mill-qorti illi fir-rigward tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea, huma garrbu vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta` hekk kif dak il-jedd huwa mhares bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ("**<u>il-Konvenzjoni</u>**").

a) <u>L-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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

> *Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –*
>
> *(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;*
>
> *(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess*

taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

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

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

Il-qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet fejn ttrattaw fid-dettall jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta' tistax tigi ekwiparata ma` tehid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalkemm ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta` din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li kemm il-fattispeci kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi mertu ta` din il-kawza ma jwasslux ghal tehid forzuz tal-propjeta` izda ghal kontroll fl-uzu taghha. (ara s-sentenzi : QK - **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** – 7 ta` Dicembru 2009 ; QK - **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l- Ippjanar et** - 25 ta` Frar 2011 ; QK - **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** – 7 ta` Dicembru 2012 ; PA/K - **Rose Borg vs Avukat Generali et** - 25 ta` Frar 2016 ; QK - : **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** – 31 ta` Ottubru 2014 ; QAS - **Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten** – 24 ta` April 2015 ; PA/K - **Robert Galea vs Avukat Generali et -** 7 ta` Frar 2017 ; PA/K – Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et - 2 ta` Mejju 2017 ; PA/K - **Anthony Aquilina vs Avukat Generali** - 9 ta` Ottubru 2017)

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

Qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn fit-tieni domanda ntalbet dikjarazzjoni mill-qorti li kien imgarrab mir-rikorrenti ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk qeghda tkun respinta dik il-parti tat-tieni talba li tirrigwarda ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

b) <u>L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.*
>
> *Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*
>
> *Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".*

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

"98. As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: "the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest ... The three rules are not, however, 'distinct' in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule" (see, among other authorities, the ***James and Others v. the United Kingdom*** *judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the* ***Holy Monasteries v. Greece*** *judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and* ***Iatridis v. Greece*** *[GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."*

Jidher evidenti li d-disposizzjoni hija gwidata minn tliet principji :-

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

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta' jista' jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba

fil-ligi u ghall-principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

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

Fil-kaz tal-lum, ma ghandux ikun hemm dubbju li dak li ried jikseb il-legislatur bl-introduzzjoni tal-Art 12(2) tal-Kap 158 kien kontroll tal-uzu tal-proprjeta'. Huwa pacifiku li l-Istat ghandu margini ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni li tkun intiza sabiex tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni ghall-fini residenzjali. Madanakollu kwalsiasi interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b`ghan legittimu fl-interess generali u (iii) tohloq bilanc gust. Jehtieg li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita' huwa l-"bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun accertat li konsegwenza tal-indhil tal-Istat il-persuna ma titghabbiex b`piz eccessiv u sproporzjonat.

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

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

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

…

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

…

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

…

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

…

an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

…

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

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

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

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the

requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see ***Sporrong and Lönnroth*** *cited above, §§ 69-74, and* ***Brumărescu v. Romania*** *[GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see ***James and Others****, cited above, § 50;* ***Mellacher and Others****, cited above, § 48, and* ***Spadea and Scalabrino v. Italy****, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see ***Immobiliare Saffi v. Italy****, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and decidingon the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, ***<u>Hutten-Czapska</u>****, cited above, § 223)."*

…

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

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

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

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

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

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

"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the

present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

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

ii) <u>Gurisprudenza tal-Qrati Maltin</u>

Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, diversi kienu d-decizjonijiet tal-Qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni in linea mal-principji li hargu mill-gurisprudenza tal-ECtHR.

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

iii) <u>Risultanzi</u>

Fil-kaz tal-lum, il-koncessjoni tac-cens temporanju tal-fond de quo ghal 21-il sena bdiet tiddekorri fl-1980. Fid-data tal-kuntratt, l-Att XXIII tal-1979 li emenda l-Kap 158 kien diga` dahal fis-sehh. Bl-applikazzjoni tal-Art 12(2) u (3) tal-Kap 158, mal-gheluq tal-21 sena tal-kuntratt, ic-cens seta` jigi konvertit ghal kera *ope legis*. Hekk gara fil-kaz odjern.

Meta sar il-kuntratt ta` cens temporanju, il-partijiet kienu liberi illi jikkontrattaw dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet illi xtaqu, inkluz il-quantum tal-canone u z-zmien tal-koncessjoni. Bl-emendi ghall-Kap 158 li dahlu fis-sehh fl-1979, il-legislatur haseb sabiex fi tmiem il-koncessjoni dak li kien enfitewta ma jispiccax barra mill-fond billi nghata jedd li jikkonverti t-titolu ghal kera dment li l-fond ikun ir-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin Malti. Dahhal ukoll mizura ta` kontroll rigida fuq il-quantum tal-kera futura bbazata fuq indici ta` inflazzjoni komputat mill-Istat.

Mal-medda taz-zmien irrizulta li l-kalkolu tal-awment tal-kera bl-indici tal-inflazzjoni ma kienx qed jirrifletti l-qaghda attwali tas-suq tal-propjeta`. Gara ghalhekk li s-sid kien qed jitlef il-jedd li jikkontratta liberament. Is-sitwazzjoni ekonomika u socjali ta` Malta fiz-zmien li sar l-Att XXIII tal-1979 kienet tirrendi necessarju l-intervent tal-legislatur sabiex jipprova johloq bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid mal-medda tas-snin wera pero` li dak l-intervent legislattiv, ghalkemm kellu ghan tajjeb, ma kienx baqa` joffri bilanc adegwat. Anzi holoq sproporzjon u zvantagg konsiderevoli bejn is-sidien u l-inkwilini kontra s-sidien. Il-kera li s-sidien setghu jippercepixxu bl-effett tal-Art 12(2) tal-Kap 158, imqabbla mal-kera fis-suq hieles, oggettivament bdiet issir baxxa wisq, u sena wara l-ohra zdied id-disparita` sfavorevoli ghas-sidien. Minkejja l-firxa ta` negattivita` li gabet maghha l-pandemija tal-COVID-19, illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiz (ghalkemm certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati socjali tas-socjeta` taghna) hija bil-wisq ahjar minn dik li kienet fl-1979, meta l-legislatur hass il-htiega, din il-Qorti tghid – impellenti – li jghaddi l-emendi ghall-Kap 158.

Fil-kaz tal-lum, jidher li r-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalita' tal-legislazzjoni. Lanqas ma qeghdin jikkontestaw il-legittimita' tal-iskop ghaliex saret. Il-pern tal-ilment taghhom huwa l-fatt illi l-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 ghas-sitwazzjoni taghhom tikkostitwixxi ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom, ghaliex jirrizulta sproporzjon qawwi kontra taghhom fil-kera li jistghu jippercepixxu li kieku t-tgawdija tal-propjeta` kellha tithalla tilhaq il-milja taghha.

Lanqas ma huwa kkontestat il-jedd tal-Istat illi jikkontrolla, b`legislazzjoni, l-uzu tal-proprjeta' meta dan jirrizulta illi huwa fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt, l-Istat ghandu l-obbligu li jassikura li bl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni, ikun qed jinzamm bilanc u proporzjonalita`.

Tajjeb li jkun rikonoxxjut il-fatt li matul iz-zmien anke l-legislatur intebah li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jehtieg ripensament motivat minn bidla lejn l-ahjar fil-qaghda ekonomika u socjali tal-pajjiz. Il-Qorti tqis li bl-emendi tal-2009 u tal-2010 ghall-Kap 16, il-kera kellha tizdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Qabel id-dhul fis-sehh ta' dawk l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin twal igarrbu lezjoni tal-jedd taghhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Cio` nonostante xorta wahda dawk l-emendi ma sehhilhomx jilhqu dak il-bilanc rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, ghaliex ghalkemm b`dawk l-emendi kien hemm miljorament ghas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni precedenti, baqa` kostrett joqghod ghal quantum ta` zieda rigida u dettat mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta. Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **<u>Anthony Aquilina vs Malta</u>** l-ECtHR irrimarkat illi : "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*". Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>**, il-Qorti Kostituzzjonali kkummentat illi :-

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

L-emendi l-ohra li kienu ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018 u li dahlu fis-sehh fl-1 ta` Awissu 2018 tejbu sostanzjalment il-qaghda tas-sidien. Dawk l-emendi mhux se jincidu fuq l-esitu ta` dan il-

procediment ghaliex fil-kawza tal-lum mhijiex qeghda tkun disputata l-kostituzzjonalita` tal-Art 12B tal-Kap 158 li kien introdott bl-Att XXVII tal-2018.

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

Qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn fit-tieni domanda ntalbet dikjarazzjoni mill-qorti li kien imgarrab mir-rikorrenti ksur tal-jedd fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta` kif imhares bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalhekk qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti li tirrigwarda ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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

Ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) huwa responsabbli ghall-hlas ta` kumpens in vista tal-vjolazzjoni subita tal-jeddijiet fondamentali taghhom.

Billi l-Avukat tal-Istat ghandu jaghmel tajjeb ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali li accertat li r-rikorrenti garrbu kif fuq inghad, u billi r-rimedju favur ir-rikorrenti ghandu jkun l-ghoti ta` kumpens, il-Qorti sejra tilqa` t-tielet talba.

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

Ir-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni ta` kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju.

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **<u>Philip Grech pro et noe vs Direttur</u>**

tal-Akkomodazzjoni Socjali et deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

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

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti ghandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija dik li nghatat fid-29 ta` April 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** fejn inghad hekk :-

> "*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat :*
>
> *"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f` certi kazijiet kellha taghti kumpens f` ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz*

ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

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

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

"25. F`materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate

balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].

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

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

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

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

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-

fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni "ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing."

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

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

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

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-

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

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

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** : op. cit. inghad hekk :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet

inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

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

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

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

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et).

Biex tasal ghal dan, il-Qorti jehtigilha tqis ghadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun garrab is-sid, l-ghan socjali mahsub mil-ligi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dhul attwali li qieghed jircievi r-rikorrent mad-dhul li jista` jinkiseb fis-suq hieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li garrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` taghti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieh aktar fuq it-thaddim tal-ligi attakkata. Minn kif wiehed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiha li trid titqies f`kull kaz ghalih u jiddependu hafna mic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni ohra. Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati Ganado, izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b`mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fundamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

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

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

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** tat-30 ta` Jannar 2018 inghad hekk :-

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

…

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f`dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

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

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

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

Ikkonsidrat li

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

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b`dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien. (Dwar id-dewmien vide contra s-sentenza tal-Qorti

Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "Apap Bologna vs Malta" deciza r fit-30 ta` Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

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

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

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

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

A. Damage

84. The applicants claimed 1,260,996 euros (EUR) in respect of pecuniary damage. That sum reflected (i) the rent due to them from 1998 to 2015 amounting to EUR 730,330 calculated on the basis of the valuation of an estate agent at EUR 3,500 per month, (EUR 42,000 annually) in 2015, projected backwards to the year 1998 based on two indices for property prices published by the Central Bank of Malta – by means of example, such projections show the rents for the respective years as follows: EUR 6,857 annually in 1988, EUR 18,476 in 1998 and EUR 41,649 in 2008; (ii) EUR 502,006 in simple interest at 8% (capped so as not to exceed the rent of a particular year); and (iii) EUR 28,660 (supported by an architect`s report) in repairs needed to the property since the tenant had failed to take adequate care of the property. In this connection the applicants noted that as things stand, they will remain suffering the effects of the violation even after the Court judgment, for an unspecified amount of years to come. In this light they also considered that their claim of EUR 54,000 in respect of non-pecuniary damage already suffered, representing EUR 2,000 annually since 1988, should be upheld in full.

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

commercial rate of interest currently available in the banking sector in respect of deposits. As to the structural works the Government considered this clam unproven and hypothetical. Lastly, the Government considered that an award under this head should not exceed EUR 10,000, which would be EUR 2,123.66 annually over six years, and an award for pecuniary damage should not exceed EUR 4,000.

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

87. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, ***Zammit and Attard Cassar****,*

*§ 75; and **Amato Gauci**, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.*

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

*89. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, **Kingsley v. the United Kingdom** [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see **Runkee and White v. the United Kingdom**, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, **Akkuş v. Turkey,** 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; **Romanchenko v. Ukraine**, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and **Prodan v. Moldova**, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government`s objection in that respect. The Court*

considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see ***Amato Gauci****, cited above, § 78, and* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see* ***Anthony Aquilina****, cited above, § 72, in fine).*

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

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

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

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

Fatturi li fil-fehma tal-Qorti ghandhom rilevanza ghall-fini tal-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens fil-kaz tal-lum huma :-

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

ii) Iz-zmien li r-rikorrenti damu jgarrbu l-istat ta` sproporzjon. Irrizulta li r-rikorrent John Cefai sar sid ta` kwint indiviz tal-fond in kwistjoni fis-17 ta` Awissu 1991, mentri r-rikorrenti l-ohra saru s-sidien tar-rimanenti erba` kwinti ndivizi bil-kuntratt ta` donazzjoni tas-7 ta` Frar 2013.

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

iv) Il-fatt li l-fond ghandu daqs komplessiv ta` 72 mk.

v) Il-fatt li r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera ;

vi) Iz-zmien kemm damet sabiex tittiehed azzjoni.

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

Dwar il-quantum, il-Qorti tishaq illi ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu. Fl-istess waqt zammet bhala gwida ghall-fini ta` quantum numru ta` decizjonijiet li tat il-Qorti Kostituzzjonali matul dawn l-ahhar snin fosthom : **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta` April 2016 ; **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016 ; **Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016 ; **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza fil-11 ta` Lulju 2016 ; **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016 ; **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali** deciza fid-29 ta` Settembru 2016 ; **Jesmond Portelli et vs Avukat Generali et** deciza fil-25 ta` Novembru 2016 ; **Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et** deciza fis-26 ta` Jannar 2018 ; **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** deciza fit-2 ta` Marzu 2018 ; is-sittax (16) –il kawza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et** li kienu decizi kollha fil-25 ta` April 2018.

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

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

Hija tal-fehma li favur ir-rikorrenti ghandha tigi likwidata somma globali ta` <u>€20,000</u> in kwantu ghal €15,000 bhala danni pekunarji u in kwantu ghal €5,000 bhala danni morali.

5. <u>Il-hames (5) talba</u>

Is-somma likwidata ghandha tithallas mill-Avukat tal-Istat.

6. <u>Konsiderazzjonijiet ohra</u>

Fin-nota ta` osservazzjonijiet, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex fil-kaz li ssib vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom, taghmel dikjarazzjoni fejn tghid li l-intimata Bugeja m`ghandhiex tipprevalixxi mill-applikazzjoni favur taghha tal-kopertura li jaghtuha d-disposizzjonijiet tal-ligi li jirrizultaw li jiksru l-jeddijiet fondamentali taghhom.

Talba ta` din ix-xorta ma jirrizultax illi saret fir-rikors promotur izda saret fin-nota ta` osservazzjonijiet.

Saret fejn saret it-talba, din il-Qorti ssib li m`ghandhiex taghtiha konsiderazzjoni minhabba l-mod kif ir-rikorrenti hadu azzjoni.

Jirrizulta li pprezentaw il-procediment odjern sabiex fil-kaz ta` vjolazzjoni jithallsu kumpens ghas-snin ta` bejn l-2001 u l-2018.

Jirrizulta li kontestwalment mal-azzjoni odjerna, ipprezentaw ukoll kawza fil-Bord li Jirregola l-Kera abbazi tal-Art 12B tal-Kap 158.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, id-dikjarazzjoni li rreferew ghaliha fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom tikkozza mal-azzjoni li pprezentaw fil-Bord li Jirregola l-Kera.

6. <u>Spejjez</u>

L-intimata Bugeja m`ghamlet xejn kontra l-ligi anzi ottemperat ruhha. Ghalhekk m`ghandhiex tbati spejjez gudizzjarji.

In vista tar-risultanzi, l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghal nofs mill-Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

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

Tipprovdi dwar l-ewwel talba kif dedotta billi tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti 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 bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Rosanna Bugeja li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tat-tieni talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-

drittijiet fondamentali taghhom tat-tgawdija tal-propjeta` tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea, kif imharsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tat-tieni talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom tat-tgawdija tal-propjeta` tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma garrbu l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom tat-tgawdija tal-propjeta` tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea, kif imharsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tkompli tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom tat-tgawdija tal-propjeta` tal-fond 296, Two Gates Street, Senglea, kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Tilqa` t-tielet talba.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta` ghoxrin elf ewro (€20,000) in kwantu ghal hmistax-il elf ewro (€15,000) in linea ta' danni pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) in linea ta` danni morali ghall-vjolazzjoni li garrbu tad-drittijiet fondamentali taghhom skont kif deciz fit-tieni u t-tielet talbiet.

Riferibbilment ghall-hames talba, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

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

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

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur