QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 01 ta' Lulju, 2020

Rikors Kostituzzjonali Nru: 57/2017 AF

Catherine Cauchi

Vs

Vincent Abela u Victoria Abela

Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Catherine Cauchi, li permezz tieghu wara li ġie premess illi:

Hija l-unika proprjetarja tal-fond 23 gja 17, Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street gja Dun Guzepp Naudi Alley, Hal Ghaxaq li

hija kkoncediet lill-intimati Abela b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument A** l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja ta' 17 il-sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja tad-9 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Dokument A fil-process odjern skadiet fit-8 ta' Gunju 1984.

Ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati Abela ppretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom u jhallsu kera doppja ta' Lm50 fis-sena u dan ghal perjodu ta' 15 il-sena u cioè sat-8 ta' Gunju 1999.

Fid-9 ta' Gunju 1999, il-kera saret Lm69.57c fis-sena u baqghet hekk tithallas sat-8 ta' Gunju 2010 fejn il-kera saret ai termini tal-Att X tal-2009 fis-somma ta' Eur 185 fis-sena.

Fid-9 ta' Gunju 2013, il-kera saret Eur 197.31c u dan sat-8 ta' Gunju 2016 fejn regghet gholiet fid-9 ta' Gunju 2016 ghal Eur 201.38c.

Dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument B.**

Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulenti legali tal-antekawza tar-rikorrenti kienu taw parir lill-rikorrenti biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-konjugi Abela ghax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.

Kieku r-rikorrenti kriet il-fond lill-konjugi Abela, kienu japplikaw id-dispozizzjonijet tal-'fair rent' li ma kienu fair xejn stante li l-kumpens li huma setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

Hija riedet tipprotegi l-proprjetà taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja terga’ tiehu lura hwejjigha minghajr okkupazzjoni.

Bid-dħul fis-seħħ ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta’ użu tal-proprjetà tagħha, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta’ sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta’ l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet bil-kuntratt ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.

B’dan il-mod, ir-rikorrenti giet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta’ l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejnha u bejn l-intimati Abela u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta’ l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta’ l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju .

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta’ l-istess fond, dak iż-żmien ossija mid-9 ta’ Gunju 1984 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta’ l-1979.

Hija għalhekk ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – 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 No. 47045/06 deċiża fl-15 ta’ Settembru, 2009.

Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienet ftehmet fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, hija qatt ma kellha tippretendi illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalha d-dritt taghha ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tircievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.

Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – 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**, deċiza 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)

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

Għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mid-9 ta' Gunju 1984 – 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, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deċiza 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,* deċiża 17 ta' Lulju, 2008 u

Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

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 34 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attrici rikorrenti ma tistax tigi kkunsidrata illi rrinunzjat inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghha, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrenti thoss illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioè tal-fond 23 gja 17 Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street gja Dun Guzepp Naudi Alley, Hal Ghaxaq minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom .

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha tal-fond 23 gja 17 Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street gja Dun Guzepp Naudi Alley, Hal Ghaxaq bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda

tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Gunju 2017 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala **Dokument C** u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari, huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha ta' sid fuq il-proprjetà 23, Holy Family, Dun Guzepp Naudi Street, Ħal Għaxaq.

Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur da parte tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-esponenti jeċepixxi l-improponibilità tat-talba abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-Liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti matul ħajjitha qatt ma oġġezzjonat għall-konverżjoni enfitewtika anzi jidher li din ħalliet għaddejja l-kirja favur il-konvenuti l-oħra mingħajr xkiel għaliex dejjem aċċettat il-kera.

L-Artikolu 12 tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.

Sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta, meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li s-Sinjura Cauchi qatt ma ġiet totalment żvestita mill-allegat drittijiet tagħha fuq il-propjeta mertu ta' din il-kawża.

Ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, il-leġislatur jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà.

Il-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi u

każijiet speċjali li skond l-imsemmi proviso jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabilixxi l-kumpens.

Il-ħsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and other v. Malta*** deċiża fit-12 ta' Jannar 1991 li stqarret li:

> *The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.*[1]

Huma fatt magħruf li l-għan wara din il-liġi hu li kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli.

Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[2] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*".

L-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewżi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur is-Sinjuri Abela għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa. Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostni li hija

---

[1] Ara wkoll ***Amato Gauci vs. Malta***, App Nru 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.
[2] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009.

qiegħda iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' Vincent u Victoria konjuġi Abela. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.

Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioè l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Fir-rigward ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens ta' l-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir '*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa ġustifikat u legalment aċċettat (***Mellacher and Other v. Austira***, 1989). L-aġġustament fil-kera jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat, għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.

Dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala

infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat ir-risposta tal-intimati Vincent u Victoria konjuġi Abela li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament l-esponenti intimati konjugi Abela, gew imharrka inutilment stante li fuq skorta ta' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fosthom dik tas-7 ta' Dicembru 2012 fl-ismijiet Angela sive Gina Balzan vs Brian Bajada et, fejn il-Qorti esplicitament qalet li min joqghod fil-fond ma kien jahti xejn.

Bla pregudizzju ghal premess, l-esponenti jirrespingu l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti li sejrin jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Dwar l-ewwel talba: din ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti attrici ma hija qed tivvanta ebda ksur tad-drittijiet kostituzzjonali taghha u jekk ghandha xi lanjanza dwar il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhux kompetenza ta' din il-Qorti li taghmel dak mitlub mir-rikorrenti fl-ewwel talba taghha.

Inoltre u bla pregudizzju ghal premess, jinghad ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux is-sid. Il-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza li tat fis-7 ta' Dicembru 2009 in re Josephine Bugeja et vs Avukat Generali kienet qalet li ma hemmx tehid ta' proprjetà meta cens temporanju jigi konvertit f'wiehed perpetwu.

Dwar it-tieni talba: ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà u f'dan il-kaz hadd ma ha b'mod forzuz l-proprjetà tar-rikorrenti. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà bhal meta jkun hemm ordni ta'

espropprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bit-thaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni tant li ghadha tircievi u taccetta l-kera minghand l-esponenti sal-lum (Dok. A – kopja tal-ahhar ircevuta annessa).

Il-mizura msemmija fil-ligi qed tigi attakkata mir-rikorrenti ghalkemm din tista' tikkostitwixxi ghamla ta' kontroll fl-uzu u fit-twardija tal-proprjetà, madankollu tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi michud.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skond il-provi ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li dawn l-emendi kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-artikolu 12A ghandha jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bi-Konvenzjoni Ewropea.

Jinghad ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Ghaldaqstant din it-talba ghandha wkoll tigi michuda.

Dwar it-tielet talba: din ukoll ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti ma tistax tippretendi li tircievi dikjarazzjoni gudizzjarja dwar telf ta' kumpens xieraq li ghadu ma sehhx. Inkwantu tali talba hija ipotetika u spekulattiva din ma ghandhiex tigi milqugha; raguni ohra li l-esponenti ma jahtux ghal dak li jkun

illegizla l-istat u li huma bhala cittadini agixxew legalment fil-parametri tal-ligi u r-rikorrenti rrikonoxxiethom u ghadha tircievi l-kera sal-lum u li ghalhekk huma jistghu jinstabu responsabbli ghal kumpens u danni li qed tippretendi r-rikorrenti.

Dwar ir-raba' u hames talba – dawn ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti inkluz dawk tar-risposta tal-esponenti ghall-ittra ufficcjali tat-13 ta' Gunju 2017 li lanqas taw cans lill-esponenti biex jirrisponduha tenut kont li l-avukat li qed tippatrocinahom kienet imsiefra.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela, innominat minn din il-Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 2017 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimati Vincent u Victoria konjuġi Abela li permezz tagħha eċċepew illi:

Skond l-att numru XXVII tal-2018 u cioè l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kirja mertu tal-kawza *de quo* hija regolata mill-ligi Civili u li ghalhekk l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li r-rikorrenti ma ezawritx r-rimedji ordinarji kollha effettivi a disposizzjoni taghhom kollox taht dawk l-provvedimenti xierqa u opportuni li din l-Onorabbli Qorti joghgboha tordna u timponi.

Huma ma ghandhomx ibatu l-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 23, ġja 17, 'Holy Family', Triq Dun Ġużepp Naudi, ġja Dun Ġużepp Naudi Alley, Ħal-Għaxaq. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 9 ta' Ġunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, ir-rikorrenti ikkonċediet dan il-fond lill-intimat Vincent Abela b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena.

Il-konċessjoni enfitetwika skadiet nhar it-8 ta' Ġunju 1984. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, l-intimat kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienet kostretta tirrikonoxxi lill-intimat fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li tirċievi mingħandu l-kera annwali ta' Lm50. Din il-kera saret Lm69.57 fis-sena 1999. Meta daħlu fis-seħħ l-emendi skont l-Att X tal-2009, din il-kera saret €185 u bdiet tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi l-kera fl-1 ta' Jannar 2016 kienet ta' €201.38 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond llum huwa ta' €6,800 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €170,000.

Ir-rikorrenti tispjega li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura kif inhu magħruf kien suxxettibbli għal ordni ta' rekwiżizzjoni u l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq kera tas-sena 1914. Għalhekk, il-konsulent legali tal-familja tagħha kien taha parir biex minflok tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju.

Ir-rikorrenti tikkontendi li bl-operat tal-artikolu 12 qiegħda ssofri leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhiex rimedju effettiv sabiex tieħu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, hija tgħid li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Konsegwentement, qiegħda titlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha kif ukoll tagħtiha rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qiegħda tilmenta r-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret qabel l-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetaà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti ġabet din il-prova li ma kienitx kontestata mill-intimati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimat Abela dejjem ħallas lir-rikorrenti li dejjem irrikonoxxiha bħala sid il-proprjetà. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-intimati Abela jeċċepixxu wkoll b'mod preliminari li mhumiex il-leġittimi kontradittouri għat-talbiet attriċi. Filwaqt illi huwa stabbilit illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux (ara Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Frar 2012), huwa daqstant stabbilit li bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża, l-intimati għandhom interess ġuridiku li jkunu parti f'din il-kawża anke għaliex jista' jkollha effetti legali fuqhom.

Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-22 ta' Frar 2013:

> "*... 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-effikacità 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."

Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Permezz ta' risposta ulterjuri, l-intimati konjuġi Abela ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari fejn eċċepew illi din l-azzjoni hija intempestiva peress li r-rikorrenti illum għandha rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħha sabiex tiġi indirizzata l-inġustizzja li tilmenta dwarha. Dan fid-dawl tal-fatt li fil-mori tal-kawża daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Huwa magħruf li l-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Minkejja li l-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ fil-mori tal-kawża, din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju ordinarju li llum huwa mogħti mill-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża riċenti fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App Inf 05/02/2019) Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

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

Isegwi għalhekk li m'hemmx lok li tiġi milqugħa l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Abela.

L-intimati jeċċepixxu wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza

tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell*

tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madanakollu, il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża riċenti ta' Alfred Testa pro et noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Mejju 2019:

"A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjetà izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, li tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu."

Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-

ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

> "*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that 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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69).*"

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fuq citata fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

> "*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 skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti*

Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many 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*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*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 than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjeta, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

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

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

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

> *discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innotat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta'*

apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens *ossia* kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjeta mal-kera attwali li r-rikorrenti għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm

sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li hija suppost qiegħda ddaħħal kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed idaħħlu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienet sejra ssib tikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, wiehed xorta jifhem illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li tircievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed tingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Meta r-rikorrenti kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1967, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor illi meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollha (i) tirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.

B'żieda ma dan, ir-rikorrenti kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond kien wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ *fair rent*, li kif inhuwa magħruf ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-

valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta ma lahqitx l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet tgħarrqet.

Infatti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-kawża ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjigha, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li l-intimati Abela għamlu fil-fond, jirriżulta li fil-kuntratt tad-9 ta' Ġunju 1967 ġie stipulat li:

> "*Il-manutenzjoni interna u esterna tat-terran matul il-perjodu ta' sbatax il-sena jkun a kariku ta' Vincent Abela.*"

B'żieda ma dan u minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimati fir-rigward tal-ispejjeż li huma setgħu għamlu fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamlu l-intimati huma irrilevanti għall-vertenza odjerna: u ċioè biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement biex jingħata rimedju lilha. L-istess għandu jingħad dwar l-ilment tal-intimati li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħhom.

Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37

tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbet ir-rikorrenti, għax, kif sewwa osserva l-Avukat Ġenerali, dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat Ġenerali, mhux mill-intimati Abela, billi dawn kull ma għamlu kien li nqdew b'jedd li tagħtihom il-ligi.

Ir-rikorrenti talbet ukoll l-iżgumbrament tal-intimati. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimati għandhomx titolu biex izommu l-fond. F'dan il-każ, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll li r-rikorrenti issa tista' tagħmel użu mill-proċedura l-ġdida stabbilita permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif diġà ntqal aktar qabel f'din id-deċiżjoni.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħha.

Dwar l-effett li jibqghalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa*

legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Madanakollu, xorta

huwa f'waqtu li jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistgħux aktar jistrieħu fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond *de quo*. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-kas li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 23, ġja 17, 'Holy Family', Triq Dun Ġużepp Naudi, ġja Dun Ġużepp Naudi Alley, Ħal-Għaxaq, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Konsegwentement, l-intimati konjuġi Abela ma jistgħux jinvokawh aktar sabiex jibqgħu jokkupaw il-proprjetà mertu tal-kawża;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jikkompensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000);

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG