# FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

## (Sede Kostituzzjonali)

## IMĦALLEF

## ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

**ILLUM il-Ħamis, 29 ta’ Ottubru, 2020**

**Kawża Nru. 15**

**Rik. Kost. 2/18JRM**

Roberto Carlos **CALLEJA**

**vs**

**L-AVUKAT ĠENERALI**, illum imsejjaħ l-Avukat tal-Istat; u Carmel u Maria konjugi Żammit

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta’ Jannar, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra r-rikorrent talab li l-Qorti (1) issib li l-artikoli 5(2) u 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[1] (aktar ’il quddiem imsejħa ‘l-Ordinanza’) jiksru d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta tar-Repubblika ta’ Malta (aktar ’il quddiem imsejħa ‘il-Kostituzzjoni’) u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

[1] Ord XIXA tal-1959 (Kap 158)

Konvenzjoni (Ewropea) għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (aktar 'il quddiem imsejħa 'l-Konvenzjoni') kif inkorporata fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta; (2) issib null u bla effett l-istess Artikoli 5(2) u 12(2) tal-Ordinanza billi jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif inkorporata fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta; (3) tagħti dawk ir-rimedji li huma xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet tar-rikorrenti, fosthom billi ssib li l-intimat Carmel Żammit kif ukoll l-familjari tiegħu m'għandhomx jedd jistrieħu fuq l-imsemmija artikoli biex jibqgħu jżommu u jokkupaw l-appartament numru tlieta (3), fil-blokka bin-numru mija u għaxra (110), fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta, u tawtorizza lir-rikorrenti jieħu lura f'idejh l-imsemmi fond; u (4) tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent u tikkundanna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Jannar, 2018[2], li bih appuntat ir-Rikors għas-smigħ tal-25 ta' Jannar, 2018, u ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fl-24 ta' Jannar, 2018[3], li biha laqa' għat-talbiet attriċi billi ċaħad li r-rikorrent tassew ġarrab ksur ta' xi jedd fundamentali tiegħu kif imħares kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni. Qal li (1) l-attur irid iġib il-prova tal-fatti kif allegati minnu u jfisser ir-raġunijiet li għalihom qed isostni li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu; (2) il-fond huwa okkupat b'titolu tajjeb ta' kera u li r-rikorrenti kien jaf b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali qabel ma għażel li jikseb il-post b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti; (3) fir-rigward ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-kumpens għal użu tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera kemm-il darba l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà jkun fil-qafas ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali; (4) fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma japplikax billi l-provvedimenti tal-Kap. 158 ma jikkostitwux teħid forzuż jew obligatorju iżda kontrol tal-użu tal-ġid ta' dak li jkun; (5) l-għan wara d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huwa wieħed soċjali; (6) il-miżura ta' kontroll ta' użu tal-ġid li għalih qed jiġi soġġett ir-rikorrenti hija waħda għal żmien li jagħlaq billi ċ-ċirkustanzi li fihom ir-rikorrenti jista' jieħu lura l-fond twessgħu bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi dwar il-kera ta' fondi residenzjali; u (7) f'każ li l-qorti ssib ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, f'kuntest soċjali, dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed bħala rimedju;

---

[2] Paġ. 17 tal-proċess
[3] Paġġ. 21 sa 24 tal-proċess

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati miżżewġin Żammit fit-12 ta' Frar, 2018[4], li biha laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li r-rikorrenti naqas li jfittex rimedju ordinarju quddiem il-Qorti xierqa qabel ma fetaħ din il-kawża. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni li tisma' din il-kawża billi jekk tassew hemm xi lment, kif qed jittanta jixli r-rikorrent, dan messu ressqu quddiem il-qorti xierqa u li għandha s-setgħat li tisma' u tqis il-każ. Qalu wkoll li huma jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju billi, għall-istess raġunijiet, il-proċeduri mnedija mir-rikorrent ma jiswewx;

Rat il-provi u d-dokumenti mressqa quddiemha, magħduda r-rapport ta' żewġ periti mqabbda mill-partijiet[5];

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Frar, 2019[6], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju sabiex tisma' x-xhieda tar-rikorrenti fil-kontro-eżami;

Rat il-verbal fis-smigħ quddiem l-Assistant Ġudizzjarju tat-8 ta' April, 2019[7], fejn il-partijiet qablu li jittrattaw it-talbiet tar-rikorrenti permezz ta' sottomissjonijiet bil-miktub;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' April, 2019[8], li bih laqgħet it-talba tal-partijiet u awtorizżat li t-trattazzjoni tal-każ issir bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-5 ta' Ġunju, 2013[9];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimati miżżewġin Żammit tat-2 ta' Lulju, 2019[10], bi tweġiba għal dik tar-rikorrenti;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali tat-2 ta' Awwissu, 2019[11], bi tweġiba għal dik tar-rikorrenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[4] Paġġ. 30 sa 39 tal-proċess
[5] Paġġ. 68 u Paġġ. 84 sa 97 tal-proċess
[6] Paġ. 108 tal-proċess
[7] Paġ. 162 tal-proċess
[8] Paġ. 204 tal-proċess
[9] Paġġ. 164 sa 177 tal-proċess
[10] Paġġ. 178 sa 200 tal-proċess
[11] Paġġ. 226 sa 239 tal-proċess

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent, bħala s-sid tal-appartament li fih jgħixu l-intimati miżżewġin Żammit, jilmenta li qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija bla xkiel ta' ġidu, kemm taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvezjoni għaliex, minħabba l-artikolu 5 u 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistax jieħu lura f'idejh l-imsemmi fond. Dan għaliex il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika għal żmien li jagħlaq imma, minħabba l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi, fl-għeluq tagħha inqalbet għal kirja, u l-ħlas li jirċievi tal-kirja li l-liġi ħalqet huwa ftit wisq meta mqabbel mal-valur lokatizzju li l-fond iġib li kieku kellu jinkera skond is-suq. Huwa jilminta li qiegħed iġorr piż sproporzjonat meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom dawk li baqgħu jzommu l-post taħt idejhom (l-intimati miżżewġin Żammit). Jitlob għaldaqstant li l-Qorti ssib li huwa qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija bla xkiel ta' ġidu, li jingħata kumpens għal dan il-ksur kif ukoll rimedju xieraq biex ma jibqax ibati l-konsegwenzi tal-istess ksur (magħduda fosthom, it-tneħħija tal-intimati Żammit mill-post);

Illi għal din l-azzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi billi ċaħad li r-rikorrent tassew ġarrab ksur ta' xi jedd fundamentali tiegħu kif imħares kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni. Qal li (1) l-attur irid iġib il-prova tal-fatti kif allegati minnu u jfisser ir-raġunijiet li għalihom qed isostni li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu; (2) il-fond huwa okkupat b'titolu tajjeb ta' kera u li r-rikorrenti kien jaf b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali qabel ma għażel li jikseb il-post b'irkant taħt l-awtorità tal-Qorti; (3) fir-rigward ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-kumpens għal użu tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera kemm-il darba l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà jkun fil-qafas ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali; (4) fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma japplikax billi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 ma jikkostitwux teħid forzuż jew obligatorju iżda kontrol tal-użu tal-ġid ta' dak li jkun; (5) l-għan wara d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 huwa wieħed soċjali; (6) il-miżura ta' kontroll ta' użu tal-ġid li għalih qed jiġi soġġett ir-rikorrenti hija waħda għal żmien li jagħlaq billi ċ-ċirkustanzi li fihom ir-rikorrenti jista' jieħu lura l-fond twessgħu bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi dwar il-kera ta' fondi residenzjali; u (7) f'każ li l-qorti ssib ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, f'kuntest soċjali, dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed bħala rimedju;

Illi, min-naħa tagħhom, l-intimati miżżewġin Żammit laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li r-rikorrent naqas li jfittex rimedju ordinarju quddiem il-Qorti xierqa qabel ma fetaħ din il-kawża. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni li tisma' din il-kawża billi jekk tassew hemm xi lment, kif qed jittanta jixli r-rikorrent, dan messu ressqu quddiem il-qorti xierqa u li għandha s-setgħat li tisma' u tqis il-każ. Qalu wkoll li huma jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju billi, għall-istess raġunijiet, il-proċeduri mnedija mir-rikorrent ma jiswewx;

Illi għal dak li jirrigwarda <u>l-fatti tal-każ kif joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, jirriżulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-19 ta' Lulju, 1985[12], l-intimati Żammit akkwistaw mingħand wieħed Ronald Mangion l-utli dominju temporanju tal-appartament bin-numru tlieta (3), fir-raba' sular fil-blokk ta' appartamenti f'numru 110, Triq il-Punent, Valletta, għaż-żmien li kien fadal minn konċessjoni enfitewtika ta' wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jgħaddu mill-25 ta' Frar, 1985, bil-patti u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt u fil-kuntratt ta' akkwist ta' Ronald Mangion mingħand il-familja Calleja[13], fosthom il-ħlas ta' ċens fl-ammont ta' tnejn u sebgħin lira Maltin (Lm72) fis-sena, titħallas kull tliet (3) xhur bil quddiem, li jżomm l-appartament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, u li meta tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika, jgħaddih lura fl-istess stat;

Illi meta l-appartament ġie għand l-intimati Żammit, kien jeħtieġ li jsiru fih għadd kbir ta' tiswijiet. L-intimati Żammit daħlu fil-fond aktar tard fis-sena 1985 u għadhom jużaw il-post bħala d-dar fejn jgħixu ordinarjament flimkien ma' uliedhom, u huma lkoll ċittadini Maltin;

Illi meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika, l-appartament baqa' għand l-intimati Żammit b'titolu ta' kera[14]. Il-kera kienet titħallas b'mod regolari lil Maria Bianchi[15], li kienet iz-zija paterna tar-rikorrent;

Illi r-rikorrenti Calleja akkwista l-appartament mertu ta' din il-kawża bis-saħħa ta' liċitazzjoni li saret fl-4 ta' Ġunju, 2015, u l-post (fost ġid ieħor li huwa offra għalih) kien liberat favurih dakinhar[16]. Huwa offra ħamsa u ħamsin elf euro (€ 55,000) u l-post kien liberat skond dik l-offerta billi ħadd aktar ma ressaq offerta. Fid-deskrizzjoni tal-fond qabel sar l-irkant, issemma li l-post kien mikri b'mija u sebgħa u sittin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€ 167.71) fis-sena. Huwa ma baqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimati Żammit, u

[12] Dok. "RCC03" paġġ. 73 sa 76 tal-proċess
[13] Dok. "CZ2" f'paġġ. 44 sa 49 tal-proċess
[14] Ara l-affidavit ta' Carmelo sive Charles Żammit f'paġ. 61 tal-proċess
[15] Dok. "CZ3" f'paġġ. 50 sa 60 tal-proċess
[16] Dok. "RCC01" f'paġġ. 5 sa 14 tal-proċess

minn hemm 'il quddiem, l-intimati Żammit bdew jiddepożitaw il-kera fir-Reġistru tal-Qorti[17];

Illi f'April, 2016[18], ir-rikorrent qabbad perit u magħha spezzjona l-fond mertu tal-każ, u b'rapport maħruġ f'Jannar tal-2018[19], stmat il-valur lokatizju tiegħu;

Illi fit-18 ta' Lulju, 2016[20], ir-rikorrent bagħat jitlob lill-intimati Żammit sabiex joħorġu mill-fond u jroddulu ċ-ċwievet billi qal li kienu kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja minħabba tibdiliet fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu;

Illi fit-22 ta' Marzu, 2017[21], ir-rikorrent interpella lill-intimati Żammit sabiex jersqu fuq kuntratt ġdid ta' kera. Skond il-fehma tal-Perit Arkitett imqabbad mir-rikorrent[22], il-valur lokatizju tal-fond fl-istat li l-fond huwa fih illum huwa dak ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600), filwaqt li f'każ li l-apparament jiġi '*refurbished* u modernizzat', il-valur lokatizju tiegħu jitla' għal erbatax-il elf u mitejn ewro (€14,200);

Illi fis-16 ta' Jannar, 2018, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, il-Qorti tibda biex tqis l-**ewwel eċċezzjoni tal-intimati** miżżewġin Żammit. Huma jgħidu li r-rikorrenti naqas li jfittex rimedju quddiem il-Qorti Ordinarja qabel ma fetaħ dawn il-proċeduri. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni li tisma' din il-kawża billi jekk tabilħaqq hemm xilja, kif qed jittanta jixli r-rikorrent, din messu ressaqha quddiem il-qorti xierqa fil-kompetenza ordinarja tagħha;

Illi l-imsemmija eċċezzjoni preliminari mhix tajba jekk biha l-intimati Żammit riedu jfissru li t-tribunal waħdieni biex jisma' u jaqta' każijiet fejn jidħlu kwestjonijiet imnissla fil-qafas ta' kuntratt ta' kirja ta' immobbli, huwa xi qorti oħra li lilha l-liġi tagħti setgħa esklussiva[23]. Dik il-ġurisdizzjoni mogħtija mil-liġi ma tistax tneħħi s-setgħa jew ġurisdizzjoni partikolari li l-Kostituzzjoni tagħti lil din il-Qorti meta jqumu jew jitressqu quddiemha kwestjonijiet dwar ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Jekk stess tinqala' kwestjoni bħal din quddiem qorti bħal dik, hija dik il-qorti li jkollha twaqqaf is-smigħ sakemm din il-Qorti tkun stħarrġet il-kwestjoni tal-allegat ksur tal-jedd

---

[17] Dok. "4" f'paġġ. 118 sa 161, u Dok. "EBB2" f'paġġ. 217 sa 223 tal-proċess
[18] Dok. "B" f'paġ. 68 tal-proċess
[19] Dok "RCC02", f'paġġ. 15 – 6 tal-proċess
[20] Dok. "2" f'paġ. 115 tal-proċess
[21] Dok. "3" f'paġġ. 116 sa 117 tal-proċess
[22] Dok. "B" f'paġ. 68 tal-proċess
[23] Art. 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili

fundamentali jew, jekk tkun qorti kompetenti, li tirreferi l-kwestjoni direttament lil din il-Qorti skond l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(3) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi għalhekk l-imsemmija eċċezzjoni preliminari mhux sejra tintlaqa' għaliex mhijiex mistħoqqa;

Illi fit-**tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari** tagħhom, l-intimati miżżewġin Żammit jgħidu li jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju minħabba li mhumiex il-kontradittri leġittimi tal-pretensjonijiet tar-rikorrent;

Illi r-rikorrent iwarrab dawn l-eċċezzjonijiet u jagħti lista ta' sentenzi li qiesu ħaġa bħal din;

Illi l-Qorti wkoll issib li dawn l-eċċezzjonijiet mhumiex tajba, safejn bihom l-intimati jridu li jinħarġu mill-kawża. Kif tfisser għadd ta' drabi f'dan ir-rigward[24], post l-intimati Żammit f'din il-kawża mhuwiex minħabba li kienu huma li b'xi mod wettqu l-ksur tal-jedd pretiż mir-rikorrent daqskemm il-fatt li huma qegħdin igawdu ġid ir-rikorrent bis-saħħa tal-liġi attakkata jqiegħed fuqhom interess ta' leġittimazzjoni passiva li tolqothom fil-laħam il-ħaj. L-ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali kif imressqa mir-rikorrent jirrigwardaw it-tħaddim ta' liġi li l-intimati Żammit bl-ebda mod ma ipprovokaw. Huma nqdew biha bħalma kellhom kull jedd li jagħmlu. Madankollu, jekk din il-Qorti ssib li, bit-tħaddim ta' liġi bħal dik, ir-rikorrent ġarrab jew qiegħed iġarrab ksur ta' xi jedd tiegħu, l-intimati ma jistgħux jgħidu li huma ma jimpurtahom xejn jew li mhux se jintlaqtu minn dak li jirriżulta;

Illi għalhekk, il-Qorti mhix se tilqa' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet għaliex mhumiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Illi jmiss li l-Qorti tqis l-**eċċezzjoni ulterjuri** mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, li tgħid li s-subinċiż (2) ta' l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jgħoddx għall-każ tallum[25]. Jibda biex jingħad li l-Qorti ma taqbilx mal-mod kif l-intimat Avukat tal-Istat għoġbu jressaq din l-eċċezzjoni meta l-liġi proċedurali titlob u trid li biex titressaq eċċezzjoni li ma tkunx tressqet fit-Tweġiba oriġinali, jeħtieġ li ssir talba apposita lill-Qorti sabiex tawtorizza li eċċezzjoni bħal dik tinġieb 'il quddiem[26], u safejn eċċezzjoni bħal dik ma tistax titqajjem mill-Qorti minn

[24] Ara, b'eżempju, Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et***; Kost. **11.7.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Rose Borġ vs Avukat Ġenerali et***; u Kost. **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***David Pulliċino et vs Avukat Ġenerali et*** fost oħrajn
[25] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat Ġenerali f'paġ. 229 tal-proċess
[26] Art. 728(2) tal-Kap 12

rajha, tista' tinjoraha[27]. L-"eċċezzjoni" ulterjuri mqanqla mill-intimat Avukat tal-Istat mhijiex fost dawk li jissemmew fl-artikolu 731 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi, minkejja dan, għall-istess raġunijiet mogħtija mill-intimat fis-Sottomissjonijiet tiegħu, huwa minnu li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ma jgħoddx għall-każ tallum, għaliex, filwaqt li din il-kawża tittratta kwestjoni marbuta mal-konverżjoni ta' konċessjoni enfitewtika temporanja f'kirja, is-subinċiż (2) ta' l-artikolu 5 jgħodd għall-każ fejn tiġi fi tmiemha kirja ta' fond residenzjali. F'kull każ, u filwaqt din il-Qorti tħares dak li titlob il-liġi dwar it-tressiq ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, minkejja li mhix se tqis l-"eċċezzjoni ulterjuri", huwa dejjem fis-setgħa tal-Qorti li tqis is-sottomissjonijiet li l-partijiet iressqu quddiemha dwar dak li jirrigwarda l-liġi u t-tħaddim tagħha għall-każ, u sejra żżomm f'moħħha dik is-sottomissjoni hija u tqis is-siwi tal-ilment tar-rikorrent fil-mertu;

Illi l-Qorti sejra tqis **l-ilment fil-mertu tar-rikorrent** dwar ksur tal-jedd fundamentali tiegħu kemm taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt dawk tal-Konvenzjoni;

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li tagħlaq. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-awturi tar-rikorrent daħlu fih mal-awtur fit-titolu tal-intimati Żammit (wieħed Ronald Mangion) minn rajhom u bla ma kienu mġegħlin. Meta sar il-kuntratt, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza kienu diġà fis-seħħ dwar x'jiġri minn ġid immobbli konċess bħala dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanju mal-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Ftit xhur wara li Manġion kiseb il-fond mill-familja Calleja, għadda l-fond lill-intimati Żammit b'titolu ta' bejgħ tal-utli dominju temporanju. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fil-25 ta' Frar, 2006, u peress li l-intimati Żammit kienu jgħixu fil-post (kif għadhom sallum) bħala r-residenza ordinarja tagħhom u huma ċittadin Maltin, baqgħu fil-post b'titolu ta' kera maħluq mil-liġi;

Illi tmien (8) snin wara dik il-bidla, il-post inxtara mir-rikorrent u għaldaqstant illum hemm relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrent u l-intimati Żammit. Iżda, għall-kuntrarju tas-sidien (direttarji) ta' qablu, ir-rikorrent ma aċċetta qatt il-kera li l-intimati Żammit regolarment offrewlu bi ħlas tal-kirja fis-seħħ;

[27] App. Ċiv. **27.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Cristina pro et noe vs Eleonora Mizzi et***

Illi l-Qorti tqis li, bil-liġi kif inhi, ir-rikorrent qajla jista' jieħu lura l-post tiegħu, minkejja t-titjib li sar fil-liġi tal-kera matul l-aħħar snin[28], u li l-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979 ġabu magħhom indħil li ħalaq relazzjoni mġiegħla ta' sid-u-kerrej ("*a forced landlord-tenant relationship*") u li minħabba f'hekk żied "id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba" bi ħsara għal sid il-ġid hekk milqut[29]. Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq il-post, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 u 12 tal-Kapitolu 158[30];

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan jipprovdi li

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

*(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

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

*(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"[31];

---

[28] Ara Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 61
[29] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***
[30] Ara artt. 1531B u 1531F tal-Kap 16
[31] Kost. **24.6.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***

Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista' jingħad li l-kirja li nħalqet bil-liġi dwar il-post tar-rikorrent kienet tabilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma ta' kontroll fuq il-mod kif jista' jinqeda bi ħwejġu u wkoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja, għalhekk bla dubju għal forma ta' kontroll fuq l-użu min-naħa tiegħu ta' dik l-istess proprjetà[32]. Minbarra dan, mhuwiex eskluż li xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[33];

Illi, min-naħa l-oħra, mill-fatti tal-każ jidher li l-konċessjoni enfitwetika magħmula mill-awturi tar-rikorrenti saret wara li kienu diġà fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi attakkati u dan juri li dan il-każ iressaq ċirkostanza differenti minn dak li jseħħ f'għadd ta' każijiet oħrajn fejn l-ilment tal-ksur tal-jedd fundamentali joħroġ mill-fatt li l-bidliet fil-liġi tal-1979 seħħew wara li kienet inbdiet il-konċessjoni enfitewtika. Fit-tieni lok, it-tiġdid li sar wara li għalaq iż-żmien oriġinali miftiehem ta' enfitewsi kien tiġdid taħt titolu ta' kirja. Dan jixhed li l-awturi fit-titolu tar-rikorrent baqgħu sidien tal-post, minkejja li ma baqgħux jistgħu jinqdew minnu kif iridu. It-tielet, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009[34] u fl-2010[35] li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak ma ngħatawlux rimedji kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ;

Illi r-rikorrent ma ressaqx provi li juru x'kienu r-raġunijiet li wasslu lill-awturi tiegħu fit-titolu jagħtu l-post b'enfitewsi temporanju lil Ronald Manġion fi Frar tal-1985. Għalhekk, fin-nuqqas ta' prova oħra kuntrarja, il-Qorti tqis li l-imsemmi kuntratt sar għaliex il-partijiet riedu jidħlu għal ftehim bħal dan u mhux għaliex kienu mġegħlin. Dan qiegħed jingħad għaliex f'każ bħal dan tqies li ma seħħ l-ebda ksur tal-jedd imħares fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[36]. Madankollu, f'sentenza aktar riċenti u fuq is-saħħa ta' deċiżjoni mogħtija mill-Q.E.D.B.[37], jidher li "meta r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXIII tal-1979, dan ma jistax jitqies li rrinunzja għad-dritt tiegħu li jistabilixxi l-kera dovuta skond id-diskrezzjoni tiegħu"[38];

---

[32] Ara P.A. Kost VDG **8.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Gauċi et vs Segretarju Permanenti fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru et***
[33] Kost. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et***
[34] Bl-Att X tal-2009
[35] Bl-Att V tal-2010
[36] Ara Kost. **13.4.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***
[37] Q.E.D.B. **30.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Malta*** (Applik. Nru. 50570/13) §46
[38] Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§16 – 7; u Kost **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Gabriella Manġion et vs Avukat Ġenerali et*** §25

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u tal-iżviluppi fit-tifsir tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrent huwa mistħoqq u sejjer jintlaqa';

Illi f'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt **l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, il-kwestjoni ġġib magħha kunsiderazzjonijiet oħra ta' dritt. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni wkoll;

Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

*"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla lużu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni";*

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilità tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat. Dwar it-tifsir xierqa ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġà[39] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom

[39] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Cachia vs Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**)

u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[40]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjetà sħiħa. Kemm hu hekk "*The English language text uses the word 'possession' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interests, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest. Expectations do not generally have the degree of concreteness to bring them within the idea of 'possessions', although 'legitimate expectations' may be relevant in establishing that there are rights to be protected by Article 1 of the First Protocol*"[41];

Illi ta' min jgħid li l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għal skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali[42]. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The*

[40] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61
[41] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, *Law of the European Convention*, (2nd Edit.), paġġ. 656 – 8
[42] Kost. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Mousu' et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.i.246**) (kawża dwar esproprju ta' post biex jintuża bħala banka tal-lottu)

*search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*" [43];

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna[44];

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta' l-artikolu 1, "*there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a 'deprivation' for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title.*"[45] Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[46];

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunità[47];

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta' interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[48], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[49]. Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bit-

---

[43] ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik.Nru. 7151/75) §69
[44] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet***
[45] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, *op cit.*, paġġ. 677 – 8
[46] Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et***
[47] Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Agnes Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Ghaxaq vs L-Avukat Ġenerali et***
[48] Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet***
[49] Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***The former King of Greece et vs Greċja*** (Applik. Nru. 25701/94) § 87

twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha[50];

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[51]. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalità taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for 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". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.*"[52]. Dan l-element tal-proporzjonalità kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'Malta f'għadd ta' każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettal ta' tismija mill-ġdid[53];

Illi meta wieħed iħaddem dawn il-prinċipji għal każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma hemmx dubju li l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta' liġi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-liġi[54], fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta' enfitewsi li tagħlaq ta' post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ mill-post, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa' joqgħod fih bħala kerrej; (ii) il-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta' ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat[55]; (iii) is-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet; u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament;

Illi għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post

---

[50] K. Reid _A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights_ (3rd. Edit, 2007) paġ. 501
[51] Ibid. §§ 56 u 58
[52] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak _Theory and Practice of the European Convention on Human Rights_ (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3
[53] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et***; u Kost. **27.3.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs Avukat Ġenerali et*** §§ 23 – 6, fost bosta oħrajn
[54] Art.12(2) tal-Kap 158
[55] Art. 12(2)(i) tal-Kap 158

b'użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih[56]. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista' jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta' jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta' qabel[57]. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta' tiswija[58]. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet f'każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Żammit, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b'enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti 'l wieħed x'jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta' Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta' enfitewsi jista' jixxiebah ma' bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b'enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta' b'enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"*canone*". Dan ifisser li l-"*canone*" jew ċens li kien ikun impost f'konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b'enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida *ex lege* ma' kemm kien l-ammont tal-"*canone*" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta' fond li seta' kien ingħata b'enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta' "*canone*" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f'bosta

[56] Ara art. 12(2)(ia) marbuta mal-art. 5(3)(b) tal-Kap 158
[57] Art. 5(3)(ċ) tal-Kap 158
[58] Art. 5(3)(d) tal-Kap 158

każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f'hekk, jibqa' fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma' wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "*canone*" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b'rabta' mal-imsemmi "*canone*" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa' lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-rigward "*il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilità li jieħu l-fond lura jew li jikrih b'kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilità li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista' tkun xejn anqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu*"[59];

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu[60], ir-rikorrent jgħid li l-indħil tal-Istat, għalkemm snin ilu seta' kien wieħed leġittimu, fid-dimensjoni soċjo-ekonomika tallum, huwa abbużiv. Iżid jgħid li l-indħil huwa nieqes fil-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti, dan għaliex r-rikorrenti ma jistax jieħu lura l-fond u huwa kostrett li jikri lill-intimati għal perjodu indefinit. Ir-rikorrent jgħid ukoll li l-kera mħallsa mill-intimati Żammit twassal għal wieħed punt tmintax-il fil-mija (1.18%) tal-valur lokatizju potenzjali jew wieħed punt seba' erbgħa fil-mija (1.74%) tal-valur lokatizju attwali li l-post kien stmat mill-perit arkitett imqabbda minnu, u tlieta punt erbgħa ħamsa fil-mija (3.45%) tal-valur lokatizju attwali li l-post kien stmat mill-perit arkitett imqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat;

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-miżura li ħa l-Istat hija waħda legali tant li permezz ta' din il-proċedura, ir-rikorrenti qed jittanta jiddikjaraha li tilledi l-jeddijiet tiegħu. L-għan warajha huwa wieħed soċjali sabiex jipprovdi akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn. Min-naħa l-oħra, il-kumpens imħallas lis-sidien, għalkemm mhux neċessarjament jirrifletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjetà, huwa permissibbli f'qasam soċjali. Jagħti diversi raġunijiet għaliex l-element ta' proporzjonalità mhux nieqes fil-miżura kontemplata fil-liġi. Jaċċenna għall-bidliet li ddaħħlu bl-emendi tal-2018[61],

[59] Kost **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*** §20
[60] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'paġġ. 169 sa 172 tal-proċess
[61] Att XXVII tal-2018

magħduda l-possibilità li sid ta' fond jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, u t-test tal-mezzi li kerrej jiġi sottomess għalih fi proċeduri legali[62];

Illi min-naħa tagħhom, l-intimati Żammit jisħqu fuq il-fatt li r-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-preċedessuri tiegħu meta akkwista l-fond fl-2015, u għaldaqstant huwa marbut bil-kundizzjonijiet hemm maqbula. Jgħidu wkoll li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedix il-jedd li xi ħadd jagħmel qligħ minn fuq ġidu u għaldaqstant ma hemmx lok għal spekulazzjoni tal-proprjetà[63];

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejġu b'mod li l-ilment tiegħu jaqa' biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta' liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta' persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrent) huwiex qiegħed jintalab jerfa' piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġà ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani[64]. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta' x'jiġri minn post urban mogħti b'konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x'setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-għeluq ta' konċessjoni enfitewtika u x'jeddijiet kien ikollu l-okkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

---

62 Ara Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat f'paġġ. 233 sa 237 tal-proċess
63 Ara Nota ta' Sottomissjonijiet ta' Carmel u Maria Żammit f'paġġ. 183 u 186 tal-proċess
64 Ord. XXI tal-1931 dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) u l-Att II tal-1949 dwar Id-Djar (Kap 125)

Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum, b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità, għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġà liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta' postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta' post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b'daqqa ta' pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta' postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar[65]. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-każ ta' llum ma setgħetx tieħu beneficċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b'żieda ma' dan kollu, mill-atti jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-fond ħafna snin wara li saret il-konċessjoni enfitewtika, u snin wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi. Dan ma jfissirx li b'daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta' "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq il-kwalità tal-ilment imressaq[66], u wkoll fuq ir-rimedju mogħti[67]. Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "*questionable*" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens[68];

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "*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*

---

[65] Art. 16(1) tal-Kap 158
[66] Kost. **25.10.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et***
[67] Kost. **3.3.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et***
[68] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Montanaro Gauċi et vs Malta*** (Applik. Nru. 31454/12) §45

*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*"[69];

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-appartament kien jinkera lill-intimat u kif ukoll kemm seta' nkera mir-rikorrent li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att XXIII tal-1979. Filwaqt li fis-sena 2006 (f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika), il-fond għadda għand l-intimati Żammit b'titolu ta' kera bl-ammont ta' tnejn u sebgħin lira Maltin (Lm72), ekwivalenti għas-somma ta' mija sitta u sebgħin ewro (€167) fis-sena, jekk il-Qorti kellha toqgħod biss (mingħajr ma tqis l-pretensjoni tar-rikorrent[70]) fuq il-valur lokatizju li l-fond fl-istess sena kien iġib skond stima mogħtija mill-Perit Arkitett imqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat, il-valur lokatizju fl-istess sena kien ta' elfejn, erba' mija u sittin ewro (€2,460). Skond l-istess Perit Arkitett, fis-sena 2018, dan il-valur irdoppja u għola għal erbat elef, tmien mija u sittin ewro (€4,860)[71]. Min-naħa tar-rikorrent, il-valur lokatizzju fis-sena 2016 kien ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600);

Illi għaldaqstant, meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan l-isproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Żammit;

Illi, b'żieda ma' dan, hemm ukoll iċ-ċirkostanza li, minkejja li l-liġi tagħti lis-sid aċċess għal qorti biex iressaq talba biex jieħu l-post lura, bil-kejl li tagħti l-istess liġi dan tqies li huwa rimedju eluživ u li, aktar iva milli le, jaqta' l-għatx bl-ilma tal-perżut u jħalli lis-sid marbut bil-kirja mposta mil-liġi[72];

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li, fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali Maltin[73] u

[69] Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §60
[70] Paġ. 15 u 16 tal-proċess
[71] Paġ. 91 tal-proċess
[72] Kost. **31.5.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et*** §18
[73] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et***

kemm tal-Qorti ta' Strasbourg[74], jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi għaldaqshekk l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tintlaqa' wkoll;

Illi għar-rigward ta**t-tieni talba** tar-rikorrent, jidher li huwa qiegħed jattakka l-kostituzzjonalità taż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Ordinanza "fil-każ *in eżami*", jiġifieri fit-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet kif jolqtu ċ-ċirkostanzi tal-fond mertu tal-każ. Jerġa' jingħad li l-Qorti se tqis din it-talba fir-rigward tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 u mhux ukoll fir-rigward tal-artikolu 5(2) tagħha u dan għar-raġunijiet li ssemmew qabel;

Illi l-Qorti tqis li din it-talba hija impliċita fl-ewwel waħda u konsegwenzjali għaliha u l-kunsiderazzjonijiet magħmulin mill-Qorti dwar l-ewwel talba u dawk li se jingħadu aktar 'l isfel, jgħoddu għal din it-talba wkoll. Għalhekk, it-tieni talba se tintlaqa' u tkun riflessa fil-parti dispożittiva tas-sentenza;

Illi għal dak li jirrigwarda t-**tielet talba** dwar ir-rimedju mitlub, ir-rikorrent jitlob "*ir-rimedji li (l-Qorti) jidhrilha xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti",* b'mod partikolari li l-intimati Żammit ma jibqgħux jgħixu fil-fond u b'hekk tawtorizzah biex jieħu lura l-pussess tal-fond. Fir-**raba' talba tiegħu**, ir-rikorrent jitlob ukoll il-likwidazzjoni ta' kumpens għall-ksur imġarrab fil-jeddijiet fundamentali tiegħu;

Illi għal dak marbut mat-tielet talba, il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[75];

Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza

[74] Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §66 – 7 fost oħrajn
[75] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna vs Malta*** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

bħal din[76], u tgħid li l-intimati Żammit ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn[77]. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;

Illi għalhekk, għall-finijiet tal-istess tielet talba tar-rikorrent, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Żammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent;

Illi għal dak marbut mar-raba' talba (kumpens għad-danni mġarrab), il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħal li kieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż u tali kumpens iridu ikun wieħed biżżejjed biex imewwet il-ħsara li tkun iġġarrbet bil-ksur ilmentat tal-jedd fundamentali. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa[78]. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif

---

[76] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 – 6

[77] Ara. Kost. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mattei et vs Awtorità tad-Djar et*** §§ 19 – 22; Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 16 – 7; Kost. **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***David Pulliċino et vs Avukat Ġenerali et*** §26; u, b'mod partikolari, Kost. **29.11.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs Il-Prim Ministru et*** §§ 26 sa 33

[78] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***

wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ[79];

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrent ħarrek ukoll lill-intimati Żammit, iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Żammit li jridu jħallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jingħata jew li jagħmlu tajjeb għall-għażla li kienet tagħtihom il-liġi u talli nqdew biha. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979, u kif ukoll tan-nuqqas tal-istess Stat li jibdel il-liġi biex taħlaq il-bilanċ meħtieġ bejn is-sidien u l-okkupanti ta' postijiet ta' abitazzjoni fir-rabtiet kuntrattwali ta' bejniethom. L-intimati Żammit nqdew b'liġi li tathom jeddijiet fuq ġid ta' ħaddieħor, iżda ma għamlu 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 Żammit iridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem *"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 tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux"*[80];

Illi f'dan il-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, waħda miċ-ċirkostanzi li trid tqis għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens mistħoqq hija dik li ssemmiet aktar qabel: jiġifieri li l-konċessjoni enfitewtika temporanja nħalqet fl-1985, jiġifieri meta l-liġi kienet diġà taħseb għall-bdil tal-enfitewsi f'kirja wara l-għeluq tal-konċessjoni u meta ma ntweriex li l-konċedenti direttarji kellhom xi theddida li l-ġid tagħhom jitteħdilhom jekk kemm-il darba ma jidħlux fi ftehim bħal dak. Għalkemm, kif sewwa jissottometti r-rikorrent[81], tali fatt ma jistax jitqies bħala rilevanti għall-finijiet tal-ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu, madankollu l-Qorti tqis li huwa fattur rilevanti u għandha tqisu meta tiġi biex tikkalibra l-kumpens li jistħoqqlu jingħata għall-ksur imġarrab. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza rilevanti li, meta r-rikorrent kiseb il-fond fl-irkant ġudizzjarju, offra għalih somma li kienet tqis li l-post kien suġġett għal kirja. Ukoll kieku wieħed kellu jqis l-istima li l-perit *ex parte* mqabbad

---

[79] Kost. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mattei et vs Awtorità tad-Djar et*** §§ 12 u 35 – 7;u Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 36 sa 44

[80] Kost. **24.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***

[81] Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu §§ 31 – 4 f'paġġ. 170 – 2 tal-proċess

mill-intimat Avukat tal-Istat ta lill-post fi żmien ftit xhur wara li r-rikorrent kien kisbu, joħroġ li l-prezz li r-rikorrent offra u ħallas fl-irkant biex kiseb il-fond kien madwar kwart ($^1/_4$) dik l-istima[82];

Illi min-naħa l-oħra, il-Qorti lanqas ma tista' tqis in-nefqiet li l-intimati Żammit għamlu fil-post wara li daħlu fih u li tejbu bil-kbir il-qagħda tal-fond minn kif kien meta ngħata b'enfitewsi temporanju lill-awtur tagħhom Ronald Manġion u kif dan għaddihulhom, ftit tax-xhur wara[83]. Dan jingħad għaliex in-nefqiet u t-titjib li l-enfitewta jew sub-enfitewta jagħmlu f'post konċess lilhom jaqa' fost l-obbligi li trid il-liġi[84]. Għalhekk, meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu[85], il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€ 22,000) li, għal tmintax-il elf euro (€ 18,000) minnhom huma kumpens pekunjarju u l-erbat elef euro (€ 4,000) l-oħra l-kumpens morali għall-ksur tal-jedd tar-rikorrent;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari** tal-intimati Żammit u ssib li għandha twettaq is-setgħat tagħha biex tisma' u tqis l-ilmenti mressqa mir-rikorrent u li huma l-kontradittur leġittimi tal-azzjoni tar-rikorrent u jmisshom jibqgħu fil-kawża;

**Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri** mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u ssib li l-artikolu 5(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jgħoddx għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), huwa leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ġidu bi ksur kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** billi hija konsegwenzjali għall-ewwel talba tar-rikorrent;

---

[82] Ara d-Dok f'paġ. 86 tal-proċess
[83] Xhieda tal-intimat Żammit fil-kontro-eżami f'paġġ. 101 – 4 tal-proċess
[84] Artt. 1505 u 1506 tal-Kap 16
[85] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et***; u Kost **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 36 sa 44

**Tilqa' t-tielet talba** w issib li l-intimati Żammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża;

**Tilqa' ir-raba' talba** billi tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens ta' tnejn u għoxrin elf euro (€ 22,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq ingħad;

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** l-oħrajn tal-intimati bħala mhux mistħoqqa; u

**Tordna** li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

**Moqrija**

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,**
**Imħallef**

**29 ta' Ottubru, 2020**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Reġistratur**

**29 ta' Ottubru, 2020**