QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM ID-29 T'OTTUBRU 2020

Kawza Numru: 2K

Rik. Kost. 190/2019 RGM

Tabiba Dottor Anna Busuttil
(K.I. 272656M)

vs.

Philip Vancell (K.I. 336445M)

Avukat Generali u b'digriet tal-21 ta' Jannar, 2020 dan gie jaqra Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tat-Tabiba Dottor Anna Busuttil** prezentat fis-27 ta' Settembru, 2019 li permezz tieghu ippremettiet u talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **31 gja 45, "Dirca", Triq il-Belt Valletta, Paola**, li hi u zewgha akkwistaw minghand missierha Lawrence Balzan b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar

Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu hija hawn annesa u mmarkata bhala **"Dokument A".**

ii. Illi l-konjugi Busuttil huma legalment separati u l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

iii. Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, missier ir-rikorrenti, Lawrence Balzan, kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 25 sena mill-1 ta' Marzu 1973 il-fond in kwistjoni lill-intimat Philip Vancell b'cens annwu u temporanju ta' sittin lira (Lm60), u wara ghaxar snin mill-1 ta' Marzu 1973, cioe fl-1 ta' Marzu 1983, c-cens annwu u temporanju kellu jsir Lm75 fis-sena, li kienu jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem.

iv. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**28 ta' Frar 1998** u l-intimat Vancell, peress li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilu d-dritt biex jibqa' jghixu fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun ta' Lm150.00c u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

v. Illi bi skrittura tat-28 ta' Settembru 1998, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D"**, ir-rikorrenti u zewgha t-Tabib Dottor Raymond Busuttil, a tenur tal-Att XXIII tal-1979 krew il-fond lill-imsemmi Philip Vancell bil-kera ta' Lm150 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u dan a tenur tal-ligi.

vi. Illi a tenur tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Marzu 2013, il-kera zdiedet ghal €494.28c, u hekk baqghet tizdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-indici tal-gholi tal-hajja.

vii. Illi bi skrittura ohra tat-8 ta' Lulju 2019, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument E"**, l-intimat Vancell a tenur tal-Att XXVII tal-2018 qed jhallas kera ta' €300 fix-xahar.

viii. Illi r-rikorrenti ghandha dritt titlob dikjarazzjoni ghal lezjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali taghha minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante illi ghall-perijodu bejn it-28 ta' Frar 1998 sal-31 ta' Dicembru 2018, hija ma rcevietx kumpens gust u skond

is-suq ghall-okkupazzjoni tal-intimat Vancell minhabba d-disposizzjonijiet tal-istess Att XXIII tal-1979.

ix. Illi l-intimat Vancell kien qed jhallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Vancell stante li huwa kien cittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewti.

x. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprjeta' tieghu minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xi. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-fair rent kien illi jikkonceduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

xii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l'ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejjigu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejjgu.

xiii. Illi r-rikorrenti giet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnha raggunti. Infatti, l-unika kumpens li giet offruta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali kif mposta mil-ligi, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

xiv. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' taghha, zgur sal-31 ta' Dicembru 2018, minkejja li l-antekawza minnha ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti

mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Vancell.

xv. Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Polidano.

xvi. Illi r-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xvii. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi sahansitra anke f'tali kaz **wkoll** tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xviii. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti bdiet tircievi kera awmentata a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero ghandha dritt illi nel frattemp hija tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li hija sofriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni

tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Philip Vancell li rrendieta impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 31 gja 45, "Dirca", Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjeta' taghha.**

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha ossia 31 gja 45, "Dirca", Triq il-Belt Valletta, Paola, 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-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.**

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

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

V. **Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Generali** prezentat fil-15 t'Ottubru, 2019 fejn jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront taghha qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 31, 'Dirka, Triq il-Belt Valletta, Paola, mingħajr ma qieghda tingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrent li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

Illi l-esponent qieghed jirrespingi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet tar-rikorrent ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent ghandha gġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrent ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent

bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qieghda tattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern

hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qieghda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;*

12. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent 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 u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrent ghandha il-possibilita' li titlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' taghha;

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

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

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa fil-mori tal-kawza;

Rat illi l-intimat Philip Vancell gie notifikat fid-9 t'Ottubru 2019 izda naqas milli jipprezenta risposta u ghalhekk huwa meqjus kontumaci;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela[4], il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat[5] u r-risposti mill-Perit ghall-istess mistoqsijiet[6];

[4] Pagna 50 tal-process.
[5] Pagna 57 tal-process.
[6] Pagna 63 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fil-31 ta' Jannar 2020[7], u n-nota tal-Avukat Generali illum maghruf bhala l-Avukat tal-Istat[8] ipprezentata fl-15 tal-Lulju 2020[9];

Rat illi l-intimat Vancell baqa' ma pprezentax nota ta' sottomissjonijiet

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Frar 1973, missier ir-rikorrenti, Lawrence Balzan, kien ghadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 25 sena li jibda jidikorri mill-1 ta' Marzu 1973 versu cens ta' sittin Lira Maltin (Lm60) ghall-ewwel ghaxar snin fuq il-fond 31 gja 45, Dirka, Valletta Road, Rahal Gdid lil intimat Philip Vancelli. Ghar-rimamenti hmistax-il sena, ic-cens miftiehem fuq l-istess kuntratt kien ta' hamsa u sebghin Lira Maltin (Lm75).[10] Ir-rikorrenti, flimkien ma' zewgha Raymon Busuttil akkwistaw dan il-fond bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pierre Attard nhar il-21 ta' Ottubru 1988 minghand missier ir-rikorrenti, Lawrence Balzan.[11] Bis-sahha ta' kuntratt ta' separazzjoni personali datat 3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, il-fond mertu tal-kawza gie assenjat lir-rikorrenti.[12] L-intimat Vancell ghadu jirrisedji f'dan il-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u ghadu jaghmel hekk sal-lum il-gurnata.

Meta ghalaq ic-cens fit-28 ta' Frar 1998, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Kien ghalhekk li fit-28 ta' Settembru 1998, ir-rikorrenti flimkien ma' zewgha permezz ta' skrittura

---

[7] Pagna 66 tal-process.
[8] Bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).
[9] Pagna 73 tal-process.
[10] Pagni 16 – 17 tal-process.
[11] Pagna 7 tal-process.
[12] Pagna 12 tal-process.

privata kienu qablu li l-kera kellha tkun ta' mija u hamsin Lira Maltin (Lm150) fis-sena.[13] Bis-sahha tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Marzu 2013, il-kera zdidedet ghal erba' mija u erbgha u disghin ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€494.28) fis-sena u tiżdied kull tlett snin. Gara li fit-8 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti flimkien mall-intimat Vancell ikkuntrattaw li l-kirja kellha tkun ta' tlett mija Ewro (€300) kull xahar bejn l-1 ta' Lulju 2019 sat-30 ta' Gunju 2020, tlett mija u hamsin Ewro (€350) kull xahar bejn l-1 ta' Lulju 2020 u t-30 ta' Gunju 2022, erba' mitt Ewro (€400) kull xahar bejn l-1 ta' Lulju 2022 u 30 ta' Gunju 2025, u mill-"1 ta' Lulju 2026 il-kera toghla skond kif stabbiliet skond l-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 u tibqa toghla bl-istess mod kull sitt snin".

Fis-27 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti ghaddiet biex tistwixxi l-procedura odjerna fejn tilmenta li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 giet imcahda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghha u sussegwentement fuqha relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-valur lokatizju tal-fond *de quo* kien wiehed baxx meta mqabbel mas-suq ghal perjodu bejn it-28 ta' Frar 1998 u l-31 ta' Dicembru 2018. Huwa ghalhekk li r-rikorrenti qieghda tillimita l-kawza odjerna ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti bdiet tircievi kera awmentata a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jehtigilha ggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-gurisprudenza hija wahda kopjuza f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-

[13] Pagna 21 tal-process.

7 ta’ Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> “Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”

Ir-rikorrenti pprezentat il-kuntratt ta’ akkwist kif ukoll dokumenti ohra rilevanti sabiex turi li hija s-sid tal-fond mertu tal-kawza. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-procedura ma kkontesta l-awtenticita ta’ dawn l-istess dokumenti. Lanqas ma ghamel osservazzjonijiet ulterjuri dwar din l-eccezzjoni fin-nota ta’ sottomissjonijiet minnu pprezentata. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi migjuba illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jaghtiha l-jedd li mhux biss tesigi t-tgawdija tal-istess izda wkoll li titlob il-harsien tal-jeddijiet taghha.

Fit-tieni parti tal-eccezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti dwar perjodi ta’ zmien meta ma kellha ebda titolu fuq il-proprjetà de quo.

Kif diga gie ritenut, ir-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawza permezz ta’ kuntratt ta’ xiri fil-21 ta’ Ottubru 1988, meta l-koncessjoni enfitewtika oriġinali kienet ghadha attiva. Ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan stante li f'dak l-istadju wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. Ir-rikorrenti min-naha taghha mhux qieghda tikkontesta dan il-fatt, tant li fit-

tmien premessa taghha r-rikorrenti tghid li "ghandha dritt titlob dikjarazzjoni ghal lezjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali taghha minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante illi ghall-perjodu bejn it-28 ta' Frar 1998 sal-31 ta' Dicmebru 2018, hija ma rcevietx kumpens gust [...]".

In vista tas-suespost, it-talba tar-rikorrenti ghalhekk tista' tigi kkunsidrata biss minn meta xtrat il-fond fl-1988.

Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qieghda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront taghha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibbli li hija, bhala sid, tirriprendi l-pussess tal-proprjetà taghha.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
>
> > (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara 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 perijodu 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 [...]

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specificikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, ic-censwalist akkwista d-dritt li jibqa' jghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellha ebda alternattiva hlief li tirrikonoxxi lill-intimat Vancell bhala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u taccetta l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentament kull tlett snin.

Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qieghda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkosanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-kawza odjerna ir-rikorrenti hija rinfaccjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi lura l-fond proprjetà taghha, però dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi hwejjigha. Il-qrati taghna digà kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-

kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kkunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-

proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess talproprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimat Philip Vancell jaghmluha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti li tiehu lura l-pussess tal-proprjetà taghha fuq imsemmija.

Lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jehtieg issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tigi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. It-tieni talba tar-rikorrenti hija marbuta mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

> (1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –
> (a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjetà. Jsostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilifx ghal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, hija biss

kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ghaldaqstant tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku ghal dak odjern digà gie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubjament il-legislatur ried li tinghata interpetazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti

Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega' gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "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.'""

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja mill-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[14] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

[14] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti u l-ante kawza taghha gew assoggettati ghal relazzjoni ta’ sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittiehed a favur l-intimat Philip Vancell b'mod obbligatorju minghajr hlas ta’ kumpens xieraq u dan ghall-perjodu bejn it-28 ta’ Frar, 1998 u l-31 ta’ Dicembru, 2018.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

Ir-rikorrenti ssostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhadha mid-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x’inhu mehtieg fl-

interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Jsostni li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat, tramite l-Artikolu 12, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, J*ames and Others v. the United Kingdom*, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also *Broniowski v.*

Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). *Hutten-Czapska v Poland*)."[15]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "46. 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 public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

[15] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[16], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sid giet mcahhda mill-godiment tal-proprjetà taghha fiz-zmien imsemmi izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda taghha minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun gustifikat u mhux censurabbli, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). 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

[16] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata.

realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, **administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).**"[17]

Hu obbligu tal-Istat li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadann gust mill-proprjetà tieghu. Jekk l-Istat jimponi residenza go fond li hu proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieglu jassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Il-Perit Tekniku Godwin Abela fir-rapport datat 21 ta' Jannar 2020 ikkonkluda li l-valur tas-suq tal-fond in ezami huwa mitejn, sittin elf Ewro (€260,000) u l-valur lokatizzju fis-sena 2018 kien ta' disat elef u sitt mija (€9,600) fis-sena. Il-Perit irrelata wkoll li fis-sena 1998, u cioe meta l-

[17] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

koncessjoni enfitewtika originali giet fi tmiema, il-valur lokatizzju kien ta' elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250) fis-sena. Mill-atti jirrizulta li l-intimat Vancell fis-sena 1998 kien ihallas Lm 150 ekwivalenti ghal €349.41 filwaqt li fis-sena 2018 kien ihallas hames mija u sbatax-il Ewro u tnejn u tletin centezmu (€517.32). Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizju prezentata mill-Perit Tekniku Godwin Abela u dak li effettivament thallas fit-terminu rilevanti hija evidenti. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qua sid sas-sena 2018 garret piz eccessiv bil-mod fuq spjegat. Jekk is-sid ghadiex qieghda igorr piz eccessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawza in vista li r-rikorrenti qieghda tillimita l-effett ta' din il-kawza sal-ahhar tas-sena 2018, b'rizerva ghal azzjoni ulterjuri dwar jekk l-Att XXVII tal-2018 hux lesiv tad-drittijiet fundamentali taghha.

Isegwi ghalhekk illi bl-effett tal-ligi kontestata bil-prezenti kawza il-kumpens li tista' titlob ir-rikorrenti bis-sahha tal-ligi vigenti hu ferm 'il boghod mill-kumpens li kienet tkun intitolata ghalih kieku thalliet tpoggi l-fond taghha ghal kera bil-prezz tas-suq. Hekk kif l-Istat ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat qua sid ma jigix ippregudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi huwa dejjem rilevanti; però, fejn se jigu agevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-Istat fid-dover li jassigura li ma tbatix sezzjoni ohra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-htiega ta' bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jizamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fiz-zmien mertu tal-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qieghda tircievi sabiex l-intimat jibqa' joqghod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid kien baxx wisq. Il-ligi indizamina ma provdiet lir-

rikorrenti l-ebda rimedju effettiv fiz-zmien rilevanti kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti sofriet lezjoni fid-dritt taghha ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-snin 1998 u 2018.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrenti qieghda f'din l-azzjoni titlob kumpens u danni pekunjarji u non pekunajri.

Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrenti favur taghha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tinghata rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Henry Azzopardi et.** (Rik 15/2014) deciza mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati

domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piz sproporzjonat meta kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, hija ghandha tinghata rimedju xieraq.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-

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

Issa, ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghal kollox ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat lewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rceviet minghand l-intimat Philip Vancell kawza tal-limitazzjonijiet fil-

quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles fiz-zmien rilevanti;

3. Il-limitazzjoni tal-kawza ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018;
4. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mil-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
5. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi lezjoni fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel li l-kirja setghet tibqa' tiggedded bla limitu taz-zmien;
6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul iz-zmien rilevanti ghal din il-kawza baqa' passiv ghall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;
7. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
8. Il-fatt li r-rikorrenti saret sid tal-fond de quo fis-sena 1988 u bis-sahha ta' kuntratt ta' separazzjoni personali datat 3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, il-fond mertu tal-kawza gie assenjat lir-rikorrenti.

Skond il-perit tekniku il-valur lokatizju tal-fond de quo kien ta' €2,250 fis-sena 1998; ta' €2,850 fis-sena 2003; ta' €3,900 fis-sena 2008; ta' €6,300 fis-sena 2013 u ta' €9,600 fis-sena 2018. Isegwi minn din ir-relazzjoni peritali illi r-rikorrenti potenzjalment kellha tircevi kera globali mis-sena 1988 sas-sena 2018 fis-somma ta' circa €86,000. Dak li effettivvament irceviet matul dak il-perijodu huwa irrizorju. Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) bhala danni pekunjarji u s-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunjarji u liema danni pekunjarji u non-pekunjarji ghandu jhallashom l-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deciz tilqa' t-talbiet attrici bil-mod segwenti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Philip Vancell li jaghmluha difficli u haga x'aktarx incerta gharr-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 31 gja 45, "Dirca", Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjeta' taghha.

2. Tiddikjara u tiddeciedi limitatament ghall-perjodu mit-28 ta' Frar 1998 sal-31 ta' Dicembru 2018 bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha u cioe' il-fond 31 gja 45, Dirca, Valletta Road, Rahal Gdid, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe' danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' hamsa u erbghin elf ewro (€45,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' hamest elef ewro (€5,000).

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' hamsin elf ewro (€50,000) rapprezentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

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

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef
29 ta' Ottubru 2020

Lydia Ellul
Deputat Registratur