QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru 2020

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 100/2017 JVC

Nicholas Paris

vs

Avukat Generali u Edward Ellul Sullivan

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Nicholas Paris ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti Nicholas Paris huwa l-proprjetarju tal-fond 'Udong', numru 127, Howard Street, Sliema, liema fond huwa

akkwista minghand ommu fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999);

Illi dan il-fond kien inghata lil Edward Ellul Sullivan (K.I. 356022M) b'titolu ta' sub-enfitewsi minghand Joseph Patrick Galea, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-erbgha (4) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija sitta u sebghin (1976), fl-atti tan-nutar Alexander Sceberras Trigona, ghal perjodu ta' sbatax-il sena (kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata bhala Dok A);

Illi tali koncessjoni originali giet terminata fil-hamsa (5) ta' Gunju tas-sena elf disgha mija tlieta u disghin (1993);

Illi mal-iskadenza ta' din il-koncessjoni originali, Edward Ellul Sullivan baqa' jokkupa l-fond b'kera skont l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illi ghaldaqstant mill-hamsa (5) ta' Gunju tas-sena elf disgha mija tlieta u disghin (1993), Edward Ellul Sullivan kien u ghadu jhallas is-somma ta' mija u erbghin Lira Maltija (Lm 140), illum tliet mija sitta u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€326.20) fis-sena, rapprezentanti il-kirja tal-fond in kwistjoni, u dana ai termini tal-ligi hawn fuq imsemmija;

Illi tenut kont tal-valur tal-fond (stima tal-Perit Frank Muscat annessa u mmarkata bhala Dok B), kif ukoll is-suq tal-kiri, prezentement proprjetajiet simili tal-fond in kwistjoni gewwa tas-Sliema jinkrew ghal ferm iktar minn dak li qed ihallas l-intimat Edward Ellul Sullivan;

Illi kif jidher mir-riklamar ta' agenziji tal-proprjeta`, postijiet simili ghal dak in ezami jinkrew ghal madwar elf hames mija tlieta u hamsin euro fix-xahar (€1553) (riklami annessi u mmarkati bhala Dok C);

Illi tali figura hija kkonfermata mid-dokument intitolat *'European Medicines Agency – Malta Bid'*, mahrug mill-Gvern ta' Malta u l-Awtorita` Maltija ghall-Medicina f'Lulju tas-sena 2017 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok D);

Illi ghaldaqstant huwa lampanti li s-somma li l-kerrej Edward Ellul Sullivan qieghed ihallas lir-rikorrent hija irrizorja u merament nominali;

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett kollu illi dina l-Onorabbli Qorti, prevja dikjarazzjoni li l-agir tal-intimati u l-ammont ta' kumpens li qed jinghata kien u ghadu leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni, bis-sahha tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4 tal-Kap. 319, taghti kull rimedju li jidrilha xieraq, inkluz:

(1) Dikjarazzjoni li l-ligijiet vigenti jaghmluha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu;

(2) Dikjarazzjoni li kienu u ghadhom qieghdin jigi vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` in ezami, in vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(3) Taghti rimedju xieraq lir-rikorrent, inkluz l-izgumbrament tal-intimat mill-proprjeta` de quo;

(4) Dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrent u ghall-kumpens dovut in konsegwenza tal-ligijiet vigenti, u dan, anke ai termini tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

(5) Likwidazzjoni tal-istess danni u kumpens lir-rikorrent ai termini tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

(6) Tikkundanna lill-intimati ihallsu kumpens ghad-danni likwidati;

(7) Bl-ispejjez kif dedotti fl-imsemmi rikors promotur.'

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Avukat Generali li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari, huwa xieraq u opportun li r-rikorrent jipprova t-titolu tieghu ta' sid fuq il-proprjeta` 127, Udong, Howard Street, Sliema;

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrent ma jistghax jinvoka l-anti-kostituzzjonalita` u/jew l-anti-konvenzjonalita` tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Edward Ellul Sullivan u ghall-kuntrarju jidher li dawn hallew ghaddejja l-kirja favur il-konvenut l-iehor minghajr xkiel ghaliex dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrent bhala successur tal-aventi kawza taghhom huwa marbut bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-predecessuri tieghu, b'dana li r-rikorrent huwa prekluz milli jannulla dak li ma ridux jaghmlu l-awturi tieghu;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

4. Illi l-esponent jecepixxi l-improponibilita tat-talba a bazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mill-ligi Maltija ghaliex m'huwiex inkluz fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni m'humiex applikabbli;

7. Illi sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tar-rikorrent u dan stante li r-rikorrent u l-awturi tieghu qatt ma gew totalment zvestiti mill-allegat drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` mertu ta' din il-kawza;

8. Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni kif ukoll ai termini tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtiueg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

9. Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skond l-imsemmi proviso jiggustifikaw lil-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens;

10. Illi l-hsieb tal-legislatur meta fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz ***Connie Zammit and other v. Malta*** deciza fit-12 ta' Jannar 1991 li stqarret li:

The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters

such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures[1]*;*

11. Illi huma fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

12. Illi l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li f'gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent qieghed jitlob dikjarazzjoni gudizzjali li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur is-Sinjur Ellul Sullivan ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet m'humiex misthoqqa. Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrent qed isostni li huwa qieghed iggorr piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistghax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament ta' Edward Ellul Sullivan. Dan qed jinghad ghaliex wiehed ma jistghax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

---

[1] Ara wkoll ***Amato Gauci vs. Malta.*** App Nru 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009.

13. Illi ghalhekk anke` jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesa tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

14. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa u cioe` l-aspett tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

15. Illi fir-rigward ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta' l-uzu li qed isir mill-fond ma jistghax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa gustifikat u legalment accettat (***Mellacher and Other v. Austira.*** 1989). L-aggustament fil-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat, ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq;

16. Illi *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea b'konsegwenza ghalhekk li l-ebda danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni m'huma misthoqqa, bl-ispejjez kontra ir-rikorrent'.

Rat illi wara li giet kompletata l-procedura tan-notifika bl-affissjoni u l-pubblikazzjoni permezz tad-digriet tas-27 ta' Marzu, 2018 l-intimat Edward Ellul Sullivan gie dikjarat kontumaci;

Rat ir-rikors b'urgenza tal-Avukat Generali datat 3 ta' Awwissu, 2018 fejn permezz tieghu gibed l-attenzjoni li l-fond tal-intimat Edward Ellul Sullivan m'ghadux bin-numru 127 pero' ghandu n-numru 44 u ghalhekk talab li l-Qorti ghandha tordna li jinhargu mill-gdid in-notifiki kollha mehtiega fuq l-intimat Edward Ellul Sullivan fl-indirizz korrett sabiex ikun jista jipprezenta r-risposta tieghu f'terminu mpost u twaqqaf lill-Perit Tekniku milli jipprezenta r-rapport tieghu;

Rat ir-risposta tal-attur Nicholas Paris datata 6 ta' Settembru, 2018 ghar-rikors b'urgenza tal-Avukat Generali a fol. 74 *et seq* tal-process fejn in sintesi ma oggezzjonax li jerghu jinhargu n-notifiki necessarji;

Rat id-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta tal-24 ta' Settembru, 2018 a fol. 82 *et seq* tal-process fejn ordnat lir-rikorrenti sabiex jinnotifika lil Edward Ellul Sullivan fl-indirizz korrett tieghu, u cioe', fil-fond 44 fi Triq Guze Howard, Sliema bir-

rikors promotur u bid-digriet u bl-avviz tas-smigh tad-differiment li jmiss;

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Edward Ellul Sullivan li eccepixxa kif isegwi:

'Illi t-talbiet rikorrenti, in kwantu huma diretti lejh, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet;:

1. Li preliminarjament l-attur irid igib prova tat-titolu tieghu.

2. Li fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Art 4(2) tal-Kap 319, il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita d-diskrezzjoni taghha u dan stante illi r-rikorrenti ma ezawrix ir-rimedji kollha lilu permissibbli skont il-ligi.

3. Illi fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghall-premess u in subbordinazzjoni ghall-istess, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li talba ghall-isgumbrament hija kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux ta' din il-Qorti li s-setgha taghha hija biss ta' indoli kostituzzjonali u tiddeciedi biss ksur ta' drittijiet fondamentali u rimedji ghalihom;

4. Li, in aggiunta mal-istess u minghajr pregudizzju ghall-dak eccepit, il-fond de quo huwa l-uniku residenza li ghandu l-esponent u fl-eta' tieghu ta' 96 sena, tali zgumbrament jirrizulta f'*hardship* kbir lill-esponent.

5. Illi fir-raba lok, minghajr pregudizzju ghall-premess u in subbordinazzjoni ghall-istess l-eccipjenti ma kiser l-ebda

Ligi, avalla ruhu minn Ligijiet fis-sehh, li incidentalment ghadhom fis-sehh illum, u ghalhekk ma ghandux ghalxiex jirrispondi personalment.

6. Illi fil-hames lok, jsegwi li minhabba li ma kiser l-ebda Ligi hu ma ghandux jbaghti finanzjarjament.

7. Illi fis-sitt lok, minghajr pregudizzju ghall-premess u in subbordinazzjoni ghall-istess, in kwantu l-allegazzjoni li r-rikorrent ma ghandux mezzi li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta tieghu, l-intimat odjern jirrileva li jezistu diversi rimedji fil-ligi fosthom l-Artikolu 1531F, li jrendu dan possibbli fosthom galadarba l-okkupant jigi nieqes u fil-kaz odjern, l-uniku okkupant tal-fond de quo ghandu l-eta` venerabbli ta' 96 sena.

8. Illi fis-seba` lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, kwantu ghal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent kif ibbazat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talba ma tistax tigi milqugha u dan a tenur ta' dak li hemm dispost fl-Artikolu 47.9 tal-istess Kostituzzjoni u dan billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data.

9. Illi konsegwentement l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, stimi, reklami, sentenza, rapport, domandi in eskussjoni, risposti ghad-domandi in eskussjoni, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz tad-digriet tas-27 ta' Marzu, 2018 gie nominat il-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in mertu mit-23 ta' Settembru, 1999 u ghal kull hames (5) snin sussegwenti sad-data odjerna u rat ir-rapport li gie esebit a fol. 92 *et seq* tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat Generali a fol. 100 *et seq* tal-process u rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku a fol. 104 *et seq* tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Edward Ellul Sullivan esebiti a fol. 106 tal-process u rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 101 tal-process;

Rat illi fil-mori l-intimat Edward Ellul Sullivan gie nieqes u rat in-nota ta' Dr Peter Fenech a nom tad-defunt Edward Ellul Sullivan li permezz taghha pprezenta l-estratt tal-Att tal-Mewt kif ukoll id-debiti ricerki testamentarji a fol. 114 *et seq* tal-process;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet esebita fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Lulju, 2020 Dr Claire Bonello ghall-attur Nicholas Paris irrilevat li peress li l-inkwilin u cioe' l-intimat fil-kawza Edward Ellul Sullivan illum huwa mejjet, it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-istess intimat hija ezawrita u

ddikjarat ukoll illi r-rikorrenti irriprenda lura l-fond minn Dicembru, 2019;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Lulju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Lulju, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern, l-attur Nicholas Paris jilmenta li qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu 'Udong', numru 44 gja 127 fi Triq Howard, Sliema u dan bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) liema artikolu ta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edward Ellul Sullivan, u dan b'allegat vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrent ghalhekk talab dikjarazzjoni li l-ligijiet vigenti qed jaghmluwha mpossibbli li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta', dikjarazzjoni li kienu u ghadhom jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' in vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti u ghall-kumpens dovut anke ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

Finalment talab li l-Qorti taghti rimedju xieraq inkluz l-izgumbrament tal-intimat Edward Ellul Sullivan, likwidazzjoni ta' danni u hlas ghad-danni hekk likwidati.

Illi l-Avukat Generali rribatta preliminarjament illi r-rikorrent ghandu jipprova t-titolu tieghu ta' sid fuq il-proprjeta' 127, Udong, Triq Howard, Sliema. Preliminarjament ukoll eccepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika qatt ma oggezzjonaw matul hajjithom ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Edward Ellul Sullivan pjuttost accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti huwa marbut bid-decizjonijiet li hadu l-predecessuri tieghu. Fil-mertu oppona l-allegazzjonijiet avanzati bhala nfondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u rrileva li ma kien hemm l-ebda ksur da parti tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-Avukat Generali eccepixxa wkoll l-improponibilita' tat-talba a bazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Isostni li l-Artikolu tat-Trattat ma jiffurmax parti mil-ligi Maltija ghaliex m'huwiex inkluz fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodott fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas gie traspost fil-ligi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kapitolu 304 tal-Ligijiet ta' Malta. Sahaq li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt inkwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Gie eccepiet ulterjoment li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta'. Sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li

ghandha fuq il-proprjeta' fejn fil-kaz odjern l-istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni. Dejjem skont l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat, ai termini tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, kif ukoll, ai termini tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Eccepixxa li l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali b'dan li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi Maltija tiddisponi li f'gheluq enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Isosti li anke jekk ir-rikorrenti qieghed igorr piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jigi msewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament, dan ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizura imbaghad jinnewtralizzaha illi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant. Fir-rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-Avukat tal-Istat eccepixxa li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens jrid jilhaq bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-Avukat tal-Istat intimat irrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti.

Illi l-intimat Edward Ellul Sullivan ukoll in linea preliminari eccepixxa illi l-attur irid igib prova tat-titolu tieghu. Fit-tieni lok u fil-mertu eccepixxa li a tenur tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita d-diskrezzjoni taghha stante li ma ezawriex ir-rimedji

kollha lilu permissibli skont il-ligi. Fit-tielet lok, l-intimat eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti stante li talba ghall-izgumbrament hija kompetenza tal-Qrati ordinarji. Zied li l-fond de quo huwa l-unika residenza li ghandu l-esponenti u fl-eta' ta' sitta u disghin (96) sena tali zgumbrament jirrizulta f''hardship' kbira. Fir-raba' lok eccepixxa li huwa ma kiser l-ebda Ligi izda kull ma ghamel kien li avvala ruhhu minn Ligijiet fis-sehh, ghalhekk m'ghandux ghalfejn jirrispondi personalment. Fil-hames lok stante li huwa ma kiser l-ebda ligi hu m'ghandux ibati finanzjarjament. Fis-sitt lok, l-intimat irrileva li jezistu diversi rimedji fil-ligi fosthom l-Artikolu 1532F li jirrendu possibli li r-rikorrent jirreprindi l-pussess tal-proprjeta' tieghu gjaladarba l-okkupant jigi nieqes u fil-kaz odjern l-uniku okkupant ghandu l-eta' vulnerabbli ta' 96 sena. Fis-seba' lok, kwantu l-ilment kif bazat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta tali talba ma tista' tigi miluqgha a bazi ta' dak dispost fl-Artikolu 47.9 u dan peress li l-Artikolu 37 ma jistax jolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data. Finalment l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi nvokat fil-kaz ta' kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi r-rikorrent Nicholas Paris huwa l-proprjetarju tal-fond 'Udong', bin-numru 44, gja 127, fi Triq Guze` Howard, Sliema liema fond kien gie minnu akkwistat permezz ta' kuntratt ta' xiri minghand ommu Maria Paris permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datat 23 ta' Settembru, 1999 (ara kuntratt a fol. 36 *et seq* tal-process). Min-naha taghha Maria Paris

bint Joseph Patrick Galea u Mary nee' Naudi kienet akkwistat il-fond b'wirt.

Jirrizulta li Joseph Patrick Galea, n-nannu matern tal-attur Nicholas Paris, b'kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona kien ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena lill-intimat Edward Ellul Sullivan il-fond mertu tal-kawza odjerna, bil-possibilita' li jerga jiggedded ghal perijodu iehor ta' sbatax-il (17) sena billi jinghata avviz bil-miktub ta' mill-inqas tlett (3) xhur (ara kuntratt ta sub-enfitewsi temporanja a fol. 5 *et seq* tal-process).

Illi wara l-iskadenza ta' sbatax (17) il-sena u cioe' fis-sena 1993 l-intimat Edward Ellul Sullivan u l-familja tieghu baqghu jokkupaw id-dar b'titolu ta' kera stante li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 l-legislatur kien introduca ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-fakulta' u l-jedd li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament gie ntitolat skont il-Ligi li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-attur permezz ta' rikors npprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ntavolat fis-sena 2000 kien talab li jirriprendi l-pussess tal-fond 'Udong', 127 fi Triq Guze Howard, Sliema madanakollu bis-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2005 fl-ismijiet Nicholas Paris -vs- Edward u Adelina sive Lina konjugi Ellul Sullivan, il-Qorti ta' l-Appell iddecidiet in linea mas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u kkunsidrat li l-attur ma rnexxilux jipprova illi kellu l-bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo* (ara sentenza a fol. 38 *et seq* tal-process).

L-attur Nicholas Paris nhar is-7 ta' Dicembru, 2017 ipproceda bl-intavolar ta' din il-kawza odjerna fejn *inter alia* jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li jsostni li gie vjolat id-dritt ghat-tgawdija tal-fond proprjeta' tieghu ossija l-fond Udong, 44, gja 127, fi Triq Guze` Howard, Sliema protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Finalment jinghad ukoll li fil-mori tal-kawza precizament fit-22 ta' Gunju, 2019 miet l-intimat Edward Ellul Sullivan (ara certifikat tal-mewt a fol. 120 tal-process). L-attur Nicholas Paris irriprenda l-fond proprjeta' tieghu mertu tal-kawza odjerna f'Dicembru, 2019, hekk kif ivverbalizzat fis-seduta tat-3 ta' Lulju, 2020 (ara verbal a fol. 139 tal-process).

Rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 27 ta' Marzu, 2018 (a fol. 59 tal-process) gie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in mertu mit-23 ta' Settembru, 1999 u ghal kull hames (5) snin sussegwenti sad-data odjerna u r-rapport tieghu gie esebit a fol. 92 *et seq* tal-process.

Wara li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela taha deskrizzjoni dettaljata ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta 'Udong', 44, gja 127, fi Triq Guze' Howard, huwa ghadda sabiex ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-izvilupp potenzjali li jista' jsir fil-proprjeta'.

Huwa rrelata li l-fond jinsab fl-Urban Conservation Area suggett ghal Policy NHSE 09, kif indikat fuq is-Sliema & Tigne' Point

Policy Map, formanti parti minn North Harbours Local Plan. Indika li l-fond jinsab f'zona fejn l-gholi permissibbli hu limitat ghal zewg sulari skond Policy NHSE 04, kif indikat fuq is-Sliema Building Heights & Urban Design Map u ghandu faccata fuq triq li giet klassifikata bhala Category B+ skond is-Sliema UCA Street Classification Map. Ikkonkluda li in vista tal-policies minnu ndikati, il-fond ma jistax jigi zviluppat oltre ghal xoghlijiet ta' tiswijiet u restawr skond il-kriterji rikjesti.

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda sabiex ikkalkula l-valur tal-proprjeta' li kieku mibjugh volontarjament minn sidu, illum, fuq is-suq miftuh a bazi tal-metodu komparattiv tenut kont tal-valuri ta' proprjetajiet simili fl-istess zona kif ukoll il-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni kif ikkonstatat waqt l-access ghas-somma ta' seba' mitt elf ewro (€700,000).

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda wkoll sabiex taha valur lokatizzju tal-proprjeta' eskluz il-mobbli, li fis-sena 2018 kien jammonta ghal elfejn disa' mija, sittax-il Ewro u sitta u sittin centezmu (€2,916.66) fix-xahar cioe' hamsa u tletin elf Ewro (€35,000) fis-sena. Jirrizulta li dan il-valur gie kkalkolat bl-uzu tal-metodu komparattiv, ifisser rendiment ta' kwazi 5% tal-valur tal-proprjeta' li huwa wiehed tajjeb meta kkunsidrat li l-imghaxijiet fil-banek kummercjali huwa anqas minn tnejn fil-mija (2%). Huwa ghadda wkoll biex ikkalkula l-valur lokatizzju tal-proprjeta' matul is-snin 1999 sal-2018, f'intervalli ta' 5 snin. Bi twegiba ghad-domandi in eskussjoni huwa sostna li l-istandards li huwa ha kienu l-Valuation Standards mahrugin mill-Kamra tal-Periti, filwaqt li l-istatistika hija dik mahruga minn diversi istituzzjonijiet inkluz il-Bank Centrali, Ufficcju Nazzjonali ta' l-Istatistika u anke l-Property Developers Association kif ukoll fuq rekords personali li jzomm sabiex izomm ruhu aggornat ma dak li qed jigri f'dan is-

settur. Din il-Qorti sejra tipproduci t-tabella ghal ahjar intendiment:

SENA	VALUR	YIELD	VALUR LOKATIZJU
2018	€700,000	5.00%	€35,000.00
2014	€510,000	4.50%	€22,950.00
2009	€340,000	4.00%	€13,600.00
2004	€240,000	4.00%	€9,600.00
1999	€175,000	3.50%	€6,125.00

Illi fis-seduta tas-17 ta' Jannar, 2019 l-Perit Tekniku Godwin P. Abela halef ir-rapport. Minn harsa lejn l-process jirrizulta li entrambi l-intimati eskutew lil Perit Tekniku madanakollu l-ebda talba ghal periti perizjuri ma giet intavolata.

<u>Eccezzjoni Preliminari – Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta'</u>

Illi l-intimat Avukat Generali fl-ewwel eccezzjoni preliminari eccepixxa li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu ta' sid fuq il-fond Udong, 44, gja 127 fi Triq Howard, Sliema. Din l-eccezzjoni preliminari giet ukoll issollevata mill-intimat Edward Ellul Sullivan.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi:

'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-attur Nicholas Paris xtara u akkwista il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' xiri minghand ommu Maria Paris datat 23 ta' Settembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (a fol. 36 *et seq* tal-process). Da parti taghha Maria Paris kienet akkwistat il-fond 44, gja 127 fi Triq Guze` Howard, Sliema b'wirt minghand il-genituri taghha.

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond, fil-kaz odjern jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond in mertu ghall-fini tat-talbiet odjerni. Ghaldaqsant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet preliminari.

It-Tieni Eccezzjoni Preliminari:

Illi fit-tieni eccezzjoni preliminari, l-Avukat Generali eccepixxa li r-rikorrenti ma jistax jinvoka l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Edward Ellul Sullivan anzi a kuntrarju jidher li dawn hallew ghaddejja l-kirja favur il-konvenut l-iehor minghajr xkiel ghaliex dejjem accettaw il-kera. Jishaq li ghalhekk l-attur huwa marbut bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-predecessuri tieghu, b'dan li r-rikorrenti huwa prekluz milli jannulla dak li ma ridux jaghmlu l-awturi tieghu.

Jirrizulta mill-atti li l-koncessjoni sub-enfitewtika originali li nghatat fis-sena 1976 skadiet fis-sena 1993 madanakollu l-intimat u l-familja tieghu baqghu jokkupaw id-dar b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta wkoll li fit-23 ta' Settembru, 1999 il-fond ghadda permezz ta' kuntratt ta' bejgh minghand Maria Paris ghal ghand l-attur Nicholas Paris (ara kuntratt a fol. 36 *et seq* tal-process). Ftit xhur wara, precizament fid-19 ta' Gunju, 2000 l-attur Nicholas Paris istitwixxa kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond 'Udong', 127 fi Triq Guze Howard, Sliema liema kawza giet deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Ottubru, 2005.[2] Il-Qorti ta' l-Appell iddecidiet li r-rikorrenti ma rnexxilux jipprova illi kellu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo.* Qed issir din ir-rikapitulazzjoni sabiex jintwera li minn meta l-fond gie f'idejn l-attur huwa

[2] Din il-Qorti tirrileva li hija gabet id-data ta' meta giet istitwita l-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera minn ricerka li hija ghamlet tad-decizjonijiet li nghataw precedentament bejn il-partijiet.

mmedjatament ha azzjoni u pproceda legalment sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond. Madanakollu ghandu jinghad li s-sitwazzjoni tal-awturi tal-koncessjoni enfitewtika kienet diversa, stante li l-vie legali li kellhom a disposizzjoni taghhom kienu limitati. Jirrizulta li kien biss f'dawn l-ahhar snin li l-Artikolu 12 (2) gie dikjarat mill-Qrati li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-Bniedem. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg -vs- Rosario Mifsud et** deciza fit-30 ta' Ottubru, 2015 illi:

> '…kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea filkaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). ....Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni.'

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghad-decizjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-11 ta' Mejju, 2017 fejn inghad illi:

> 'Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tirrazenta mill-fieragh fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera in kwistjoni, ghaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom l-ebda mezz kif

joggezzjonaw ghal tali konverzjoni, tant illi kellha tintervjeni il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi ghal rimedju xieraq, wara li gew prezentati l-proceduri idoneja quddiemha. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqghu jaccettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluza milli tressaq dawn il-proceduri, ghaliex din il-kera kellha dritt ghaliha skont il-ligi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistghax jissaraf ghal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali taghha.'

Din il-Qorti taqbel bi shih ma' dak deciz fis-sentenzi appena citati u tikkondividi l-hsieb li l-fatt wahdu li sid jaccetta hlas ta' kera ma jfissirx li huwa prekluz milli jressaq proceduri relatati mad-drittijiet fuq il-proprjeta' tieghu partikolarment meta ghal snin twal ma kellu l-ebda mezz legali iehor effettiv sabiex jattakka b'success il-ligi li rrendiet ic-cens temporanju f'kera. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni preliminari.

<u>It-Tieni eccezzjoni – Ir-Rimedji ma gewx kollha ezawriti:</u>

L-intimat Edward Ellul Sullivan eccepixxa permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu li din il-Qorti ghandha tiddeklina milli twettaq is-setgha taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li ma ezawriex ir-rimedji kollha lilu permissibbli skont il-ligi.

Illi l-Qorti tirrimarka mill-gdid li l-attur Nicholas Paris gja kien intavola kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera lura fis-sena 2010, madanakollu l-Bord kien iddecieda li r-rikorrenti ma rnexxilux jipprova illi ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond.

Din id-decizjoni kienet giet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell permezz tad-decizjoni tat-12 ta' Ottubru, 2005 (ara decizjoni a fol. 38 *et seq* tal-process).

Dan premess, jirrizulta li bir-rikors odjern apparti dikjarazzjoni li l-ligijiet vigenti jaghmluha mpossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu u li kienu u qeghdin jigu vvjolati id-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' in vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-attur jitlob wkoll zewg rimedji ulterjuri u cioe':

i. L-izgumbrament mill-fond tal-intimat Edward Ellul Sullivan; u,

ii. Li l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghad-danni u ghall-kumpens ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-parti rielvanti tieghu jaqra kif isegwi:

> '(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6) u (7) ta' dan l-artikolu, kull persuna li tallega li xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun ġiet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju.
>
> (2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi

> persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.
>
> (3) Jekk f'xi proċeduri f'xi qorti li ma tkunx il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin), dik il-qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċement frivola jew vessatorja; u dik il-qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha fuq kull kwistjoni mibgħuta quddiemha skont dan is-subartikolu u, bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu, il-qorti liquddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont dik id-deċiżjoni.'

Minn qari ta' dan l-artikolu, jinsorgi li kwistjonijiet relatati ma' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem taht l-Artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghandha tkun il-Prim' Awla tal-Qorti Civili li tiehu konjizzjoni taghhom u titratta u taghti rimedju dwar dak il-ksur. Din il-Qorti taghjmel ukoll referenza ghall-ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza fejn din il-Qorti kif

preseduta u wkoll Qrati ohra fl-istess kompetenza Kostituzzjonali trattaw kwistjonijiet simili u allokat kumpens ghal vjolazzjoni ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Minn naha l-ohra fir-rigward tat-talba ghall-izgumbrament tal-intimat irrizulta li l-attur Nicholas Paris irriprenda l-fond f'Dicembru, 2019 u dana stante li l-intimat Edward Ellul Sullivan miet fil-mori tal-kawza fit-22 ta' Gunju, 2019. Stante li rrizulta li l-fond ghadda f'idejn l-attur Nicholas Paris it-talba relatata mal-izgumbrament ir-rikorrent stess ddikjara li mhux qed jinsisti fuqha u llum hija ghalhekk ezawrita.

In vista ta' dak kollu suespost u gialadarba l-kawza odjerna qieghda titlob fost affarijiet ohra dikjarazzjoni li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, din il-Qorti tqis li ghandha s-setgha li tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Is-Sitt, is-Seba' u t-Tmien eccezzjoni - Applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi bis-sitt, is-seba' u t-tmien eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat Generali jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana ghaliex skontu l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-paramentri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Ikompli jespandi billi jghid li sabiex ikun hemm tehid

forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' u mhux bhal kaz odjern fejn l-istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni. Jishaq ulterjoment li ai termini tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

'(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 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:

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.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

> '47. 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. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` 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 izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, 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. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg, l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi

assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu jekk mhux assurd.

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dawn l-eccezzjonijiet sollevati fuq dan il-punt.

Eccezzjonijiet fil-Mertu:

Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gja gie citat precedentement.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat 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 l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija 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, recognises 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 others, **James and Others vs 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 vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[3]'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

---

[3] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently

accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Joseph Patrick Galea kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona liema kuntratt skada fis-6 ta' Gunju, 1993. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh meta gie ffirmat l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja. Madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament. Effettivament qabel ma dahlu fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimat Ellul Sullivan u l-familja tieghu setghu jigu zgumbrati mis-sid mill-fond, fattur li wara l-imsemmi Att ma' baqax legalment possibli. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 u ghalhekk ma setghu qatt jipprevedu x'kien ser jigri.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 issodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kundizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-

1979 gie ppromulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Madanakollu jrid jinghad illi l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tallum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi din il-Qorti ssib li l-Att tal-1979 kien zgur jissodisfa l-element

tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda mal-fatt tat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu jew kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Mill-atti jirrizulta li l-konvenut Edward u martu Adelina sive Lina konjugi Ellul Sullivan llum mejta kellhom proprjeta' ohra konsistenti f'appartament f'Falcon House, High Street, Sliema izda dan l-appartament beda jintuza minn binthom bhala r-residenza ordinarja taghha stante li huma kienu qed juzufruwixxu mill-koncessjoni emfitewtika in kwistjoni. Dan f'mohh din il-Qorti jqajjem dubju serju dwar il-bzonn socjali tal-intimat u l-mejta martu ghal harsien tar-residenza taghhom permezz ta' ligijiet socjali. Dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta'

sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten- Czapska v. Poland**[4]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."</u> (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-**

[4] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

Artijiet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Inghad ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-

hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[5]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kif gia deskritti minn din il-Qorti taht it-tieni kriterju, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1976 atti Nutar Alexander Sceberras Trigona ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt skada fis-6 ta' Gunju, 1993 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sidien ma kellhomx ghazla.

Din il-Qorti hija konvinta li meta saret l-koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta'.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

---

[5] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[5] u **Cassar v Malta fuq citat.**

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kienu ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Fir-rigward il-kera l-attur f'wahda mill-premessi ddikjara li l-intimat kien u ghadu jhallas is-somma ta' mija u erbghin Lira Maltija (Lm 140), illum tlett mija sitta u ghoxrin Ewro u ghoxrin centezmu (€326.20) fis-sena. Dan gie wkoll ikkonfermat minnu fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 62 tal-process fejn qal is-segwenti:

> '…Hekk kif skadiet dik is-sub-enfitewsi, qatt ma sar kuntratt ta' tigdid, u mill-1993 sa llum il-gurnata Ellul Sullivan u

familtu baqghu jokkupaw id-dar permezz ta' kerau jhallsu biss 140 Lira fis-sena, cioe' 326.20 Ewro fis-sena.

Dan sehh minkejja diversi tentattivi min-naha tieghi biex niehu pussess ta' dan il-fond. Dan ghamiltu ghaliex id-dar hija l-unika propjeta' tieghi, u sadanittant jiena qed ikolli nghix f'appartament f'Birkirkara b'kera ta' 400 Ewro fix-xahar.'

Din il-Qorti thoss li ghalkemm il-fond hija dar li l-uzu primarju taghha huwa li tinkera bhala residenza xorta jibqa' l-fatt li l-kera hija wahda rrizorja parikorlament meta wiehed jikkunsidra l-kobor taghha u fejn tinsab. Din il-Qorti serja zzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat

Generali u tal-konvenut Edward Ellul Sullivan u tqis li l-ilment tar-rikorrent hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Rimedju:</u>

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi apparti dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali, talbu wkoll zewg rimedji u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens u danni ghal tali vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

ii) l-izgumbrament mill-fond tal-intimat Edward Ellul Sullivan.

Fir-rigward l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat Generali fir-raba' eccezzjoni tieghu eccepixxa l-improponibilita' tat-talba a bazi ta' dan l-Artikolu u dan stante li dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin.

Illi huwa minnu li dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni Ewropea. Difatti dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et -vs- Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016 fejn inghad illi:

> '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 [...] 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 tal-artikolu 41 tal- Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Generali 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.'

Il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u ghalhekk ser tghaddi sabiex taghti rimedju ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem taht il-konvenzjoni u ghalhekk l-eccezzjoni fir-rigward sejra tigi respinta.

Illi din il-Qorti rat decizjoni precedenti mill-Qrati rimedji moghtija minn Qorti fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali fejn irriskontrat ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza fejn il-Qorti allokat kumpens ghal vjolazzjoni ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Fir-rigward it-talba ghal zgumbrament kif inghad aktar il' quddiem jirrizulta li l-intimat Edward Ellul Sullivan miet fil-mori tal-kawza precizament fit-22 ta' Gunju, 2019. Dr Claire Bonello ghall-attur ddikjarat fil-verbal tat-3 ta' Lulju, 2020 li l-atturi rriprenda l-fond f'Dicembru, 2019 u ghalhekk kif gia suespost dik it-talba hija ezawrita.

Dan premess, din il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali mmarkata bil-punt 16 fir-risposta ntavolata nhar

it-23 ta' Jannar, 2018 fejn qal illi dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti. Dan anke in vista tal-fatt li anke r-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela rrizulta li l-attur Nicholas Paris sofra telf pekunjarju konsiderevoli u dan sa Dicembru, 2019. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur wahedha mhijiex idonea bhala rimedju gust.

<u>Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju:</u>

Illi kif ravvizat f'diversi sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom **Philip Grech pro et noe -vs- Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta' Dicembru, 2010, **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza fil-5 ta' Lulju, 2011 u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta' Gunju, 2016 l-kumpens li jista' jinghata fi proceddiment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et -vs- Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi:

> '…r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita' mitlufa.'

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar** ziedet fid-decizjoni fl-ismijiet **Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016 kif isegwi:

> 'Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et

noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni ta' dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz hu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta' taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta' taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

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

> ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13) deciza mill-Qorti Ewropea inghad kif isegwi:

> '4. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.
>
> 5. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary

damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.31122/05, § 20, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

Illi l-Qorti Ewropea mbaghad ikkonkludiet billi kkundannat lil Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Din il-Qorti tqis li r-rikorrent ilu jsofri lezjoni tad-drittijiet tieghu sa' mis-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999) u cioe' meta l-attur dahal fil-pussess tal-fond. Di fatti fl-istadju tat-trattazzjoni meta din il-Qorti hekk kif ippreseduta saqsiet l-attur bhala kumpens x'qed jippretendi u cioe' jekk hux minn meta xtara

sakemm gie vvakat, Dr Claire Bonello ghar-rikorrent wiegbet illi '*F'dak it-terminu, iva.*' Il-Qorti ser tiehu kont tal-fatt li l-attur ftit xhur biss wara li ha l-fond f'idejh b'titolu ta' xiri istitwixxa proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera liema kawza giet deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fl-2005 u konsegwentement kien biss fis-sena 2017 li istitwixxa l-proceduri odjerni. Ghalhekk fid-dawl tac-cirkustanzi premessi l-Qorti ser tikkalkula perijodu ta' ghoxrin (20) sena bejn is-sena 1999 u s-sena 2019 ai fini ta' kumpens.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza nhar it-30 ta' Ottubru, 2015 irrilevat illi:

> '…l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta' taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xieraq inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom…
> Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.'

Fis-sentenza li tat fit-2 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi:

'Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:

- id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' gab fuq is-suq hieles.
- iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità.
- il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta' telf reali.
- il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.
- l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta' mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' zzomm il-fond.
- il-quantum ta' kumpens moghti mill-qrati f'kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.
- il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti

> li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

Illi din il-Qorti ser tiehu in konsiderzzjoni dawn il-fatturi kollha appena citati kif komparati mal-fatti tal-kaz odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont gust ta' kumpens u danni. Ser tiehu kont ukoll tal-fatt li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela kkalkula r-rendita' mill-valur lokatizju fuq persentaggi pjuttost gholja komparati ma' dawk introdotti fil-ligi permezz tal-emendi tas-sena 2018 u ghalhekk tqis li kalkolu ta' redittu ta' 2 % huwa aktar ekwu u gust u in linea ma' dak introdott fl-emendi. In vista ta' dawn ic-cirkustanzi kollha suesposti l-Qorti tqis li ghandu jigi kalkulat kumpens fuq perjodu ta' ghoxrin sena mis-sena 1999 sas-sena 2019 fuq is-suq li meta kalkolat jammonta ghal circa mija erba' u erbghin u tlett mitt elf ewro (€144,300) ghas-snin mill-2009 sal-2019. Il-kera li thallset lir-rikorrenti ghal dak l-istess zmien kienet tammonta ghal madwar sitt elef hames mija erbgha u ghoxrin ewro (€6,524) b'differenza ta' mija sebgha u tletin elf seba' mija sitta u sebghin Euro (€137,776). Il-Qorti izda tqis ukoll li d-dewmien sabiex jinfethu l-proceduri odjerni ghandhom ikollhom piz fil-konfront tar-rikorrent kif ukoll il-fatt li meta huwa xtara l-proprjeta' minghand ommu huwa kien jaf li kien qed jixtri proprjeta suggetta ghall-kirja protetta favur l-intimat. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis li l-ammont kif hekk ikkalkulat ghandu jitnaqqas arbtirio boni viri bi 30%, bis-somma finali tirrizulta li hi sitta u disghin elf, erba' mija u hamsa u erbghin Euro (€96,445). Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi kollha, dak kollu suespost, is-sottomissjonijiet tal-partijiet u wkoll il-linja ta' gurisprudenza traccjata mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea l-Qorti tqis li s-somma arbitrio boni viri ta' sitta u disghin elf, erba'

mija u hamsa u erbghin Euro (€96,445) hija gusta fic-cirkustanzi.

Illi fis-sitt (6) eccezzjoni tieghu l-konvenut Edward Ellul Sullivan eccepixxa illi f'kull cirkostanza huwa m'ghandux jigi misjub responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni.

Huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Ghalhekk dan l-ammont huwa responsabbli ghalih l-Avukat tal-Istat intimat.

Danni non-pekunjarji:

Illi din il-Qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanzi mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment ikun is-somom €3,000 (ara **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13), €5,000 (vide **Sergio Falzon et -vs- Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar, 2018) u **Cassar Torreggiani et -vs- Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April, 2016), €10,000 (**Maria Ludgarda sive Mary Borg et. -vs- Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (**Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et** (QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f'isimha proprju**

u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et. (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Fic-cirkustanzi odjerni l-Qorti rat li r-rikorrent fis-sena 2000 intavola kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendi l-fond liema talba giet michuda u kien fl-ahhar tas-sena 2017 li ntavola l-kaz odjern. In vista wkoll tas-somma gid likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat elef Euro (€4,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

__Decizjoni:__

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u mill-intimat Edward Ellul Sullivan sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament fis-sens li tiddikjara li l-ligijiet kif vigenti sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-2018 kienu jaghmluha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament stante l-mewt tal-inkwilin u r-ripreza tal-fond fil-mori u tiddikjara li sal-mewt tal-inkwilin u l-istess ripreza tal-fond kienu qed jigu vvjolati d-drittijiet tal-attur ghat-tgawdija tal-proprjeta' in ezami, in vjolazzjoni tal-artikolu 37

tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Tilqa′ t-tielet talba limitatament ghal fejn qed jintalab rimedju xieraq salv it-talba ghall-izgumbrament li giet ezawrita fil-mertu u tiddikjara li r-rimedju xieraq ghandu jikkonsisti fil-likwidazzjoni ta′ kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent u dan fl-ammont arbitrio boni viri ta′ sitta u disghin elf, erba′ mija u hamsa u erbghin Euro (€96,445) f′kumpens pekunjarju u erbat elef ewro (€4,000) f′danni non-pekunjarji, total ta′ mitt elf, erba′ mija u hamsa u erbghin euro (€100,445).

4. Tilqa′ r-raba′ talba u ghar-ragunijiet kontenuti f′din id-decizjoni tiddikjara li l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrent u ghall-kumpens dovut.

5. Tilqa′ l-hames talba u tillikwida arbitrio boni viri d-danni u kumpens dovuti lir-rikorrent mill-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat fis-somma ta′ sitta u disghin elf, erba′ mija u hamsa u erbghin Euro (€96,445) f′kumpens pekunjarju u erbat elef ewro (€4,000) f′danni non-pekunjarji, total ta′ mitt elf, erba′ mija u hamsa u erbghin euro (€100,445).

6. Tilqa′ s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali llum Avukat tal-Istat sabiex ihallas il-kumpens ghad-danni hekk likwidat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f′kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta′ din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif jghid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta′ Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali llum Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Novembru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Novembru, 2020