QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Jannar, 2021

Numru 1

Rikors Numru 66/19TA

Vincent John Rizzo (KI 469750M); Philip Edwin Rizzo (KI 678151M); u Anne Farrugia (KI 541654M)

vs

Avukat Ġenerali u b'digriet tat-23 ta' Ġunju 2020 l-Avukat Ġenerali ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Joseph Barbara (KI 0299342M); u Doris Barbara (KI 0624847M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tar-rikorrenti ppreżentat fil-25 ta' April 2019 u maħluf mill-attur Vincent John Rizzo fl-24 ta' April, 2019 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru **17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan** li huma akkwistaw minghand il-mejta zija taghhom Maria Dolores *sive* Doris armla minn Alfredo Pace.

2. Illi Alfredo Pace li kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni stante li kien akkwista l-istess permezz ta' zewg divizjonijiet ippublikati fit-18 ta'

Settembru 1943 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono u tal-20 ta' Dicembru 1943 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, miet fit-3 ta' Settembru 1981 u l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Maria Dolores sive Doris Pace b'testment tal-25 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A".***

3. Illi l-imsemmija Maria Dolores *sive* Doris Pace mietet nhar is-26 ta' Frar 1994 u l-wirt taghha ddevolva bit-testment taghha tat-22 ta' Gunju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument B"*** fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti odjerni.

4. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument C"***, minn fejn jirrizulta li thallset it-taxxa causa mortis.

5. Illi permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tad-19 ta' Jannar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument D"***, l-mejjet Alfredo Pace kien ta b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-konjugi intimati Barbara ghal-21 sena il-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan u dan versu s-sub cens annwu u temporanju ta' Lm65.

6. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-18 ta' Jannar tal-1993 u l-intimati peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

7. Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun Lm130 u dan sad-19 ta' Jannar 2008 wara liema perjodu l-kera kellha terga' toghla ghal Lm194.92 u rega' kellu jizdied fid-19 ta' Jannar 2013 ammontanti ghal €501.86 fis-sena u tibqa' tizdied mid-19 ta' Jannar 2016 skond ir-rata ta' inflazzjoni ai termini ta' l-Att X tal-2009 u fid-19 ta' Jannar 2016 il-kera kellha tizdied ghal €519.29 u terga' tizdied fid-19 ta' Jannar 2019.

8. Illi prezentement l-intimati konjugi Barbara qed ihallsu kera ta' €519.29 fis-sena u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mas-sid bil-kuntratt tad-19 ta' Jannar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitewtika temporanja, haga li ma ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u baqghu jokkupaw il-fond sa llum b'titolu ta' kera pretiz minnhom mhux konsentit izda sfurzat fuq is-sidien.

9. Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra u b'hekk ma kienx fond dekontrollabbli skond ***"Dokument E"*** hawn anness, stante li meta dahal in vigore l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mikri u ma kienx owner occupied u ghalhekk l-unika mod kif l-antekawza tal-atturi setghu jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat kien li jikkoncedu l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tieghu ghax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-*'fair rent'* a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4ta' Awissu 1914.

10. Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn

okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja ta' l-intimati gie lez stante illi l-intimati inghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li Joseph Barbara u martu huma ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

11. Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fit-18 ta' Jannar 1993 u ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas 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 ta' €519.29c fis-sena u minkejja li llum ghadhom jircievu €519.29c fis-sena li jitħallsu mill-intimati Barbara liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

12. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawza tar-rikorrenti, mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti u qabilhom tal-antekawza minnhom, 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-inkwilini Barbara.

13. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost u sfurzat fuqhom *'landlord/tenant relationship'* u fil-verita' dan l-agir huwa esproprjazzjoni *de facto* u indubbjament ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.***

14. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden.*

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006***, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data***, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

16. Illi fil-kawza surreferita ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l***-Qorti qalet "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be* ***'a reasonable relation of***

***proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, 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."*

17. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewrope u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

19. 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 ghandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

20. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza ***Albert Cassar vs MALTA* deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018** u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.**

21. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jippcoedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrent jitolbu bir-rispett 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) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Barbara ghall-fond 17, *Topaz*, Triq Gort, Paceville, San Giljan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom .**

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan 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 taghtihom ir-rimedji li jidhrilha 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-sid u dak ta' l-inkwilin,**

stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skond il-ligi u ai termini tal-Aritkolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati skond il-ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-9 ta' April 2019 li kopja legali taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala *"Dokument F"* u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimati Joseph u Doris konjuġi Barbara preżentata u maħlufa minnhom fl-20 ta' Mejju 2019 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi t-talbiet rikorrenti in kwantu diretti fil-konfront tal-eccipjenti u in kwantu jeffettwaw lill-istess eccipjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghab-bazi tas-segwenti ragunijiet:-

1. Illi in linea preliminari, l-eccipjenti jeccepixxu illi huma m'humiex il-legittimi kontraditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem bl-introduzzjoni tal-Ligi Att XXIII tal-1979 u dan ghaliex l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li certament huma ma ikkommettewx. Illi l-eccipjenti jirrilevaw illi '*l-organizazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis-sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom …'* (Appell Civili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et). Illi l-intimati, kif del resto anke r-rikorrenti jew l-avventi kawza taghhom, osservaw skrupolosament il-ligijiet tal-pajiz liema ligi partikolari ghaddiet fl-interess pubbliku in generali fejn is-sid ircieva kumpens adegwat b'awment li jirriflettu r-realta ekonomika u socjali skont l-indici tal-gholi tal-hajja applikabbli fil-pajjiz matul is-snin biex jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien u d-drittijiet tal-eccipjenti bhala inkwilini. L-eccipjenti dejjem hallsu l-kera skond il-ligi;

2. Illi "*fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi, galadarba huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza ma jinkissrux*", (Appell Civili "Bradshaw vs AG et"). Illi ghalhekk huwa l-Istat li huwa l-legittimu kuntraduttur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali u l-

eccipjenti ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

3. Illi,minghajr pregudizzju ghall-premess, f'kaz li l-partecipazzjoni tal-intimati fil-proceduri odjern hija essenzjali u mehtiega kemm ghall-integrita tal-gudizzju kif ukoll peress li l-proceduri odjerni jaffettwaw l-eccipjenti qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, madanakollu l-eccipjenti intimati ma jistghu jaghtu l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata lezjoni ta' dritt fundamentali, li certament huma ma kkommettewx meta agixxew skond il-parametri tal-ligi vigenti matul iz-zmien. Illi ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi applikata;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju u in vista tas-suespost huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi ghal allegata vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali u l-eccipjenti m'ghandomx jigu ikkundannati jhallsu parti mill-kumpens li jista' jigi ffissat mill-Qorti fl-eventwalita li ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Illi ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkissrux;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet taghhom bi promulgazzjoni tal-ligi in kwistjoni, ma jsegwix illi l-eccipjenti ghandhom isofru direttament minhabba tali lezjoni tad-drittijiet liema lezjoni kienet indipendenti minnhom, stante li ormai huma ta' eta avvanzata; il-fond in kwistjoni huwa r-residenza ordinarja taghhom u ilha hekk sa mis-sena 1972; u l-eccipjenti m'ghandhomx mezzi biex ikollha residenza alternattiva. Ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhom isofru minhabba kwalsiasi rimedju li jinghata lir-rikorrenti u dan stante li jista' jigi kkawzat pregudizzju serju lill-istess eccipjenti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ma jistghux jinzammu responsabbli ghaliex il-partijiet kienu dahlu ghall-ftehim in kwistjoni volontarjament u in linja mal-ligi vigenti dak iz-zmien u kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati baqghu jonoraw dak il-ftehim;

7. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Ghaldaqstant, l-eccipjenti, in vista tas-suespost, umilment jitolbu bir-rispett u bl-umilta lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretenzjonijiet u

talbiet kontra taghhom bhala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat Generali."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fl-20 ta' Mejju 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom 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 jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-każ odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każijiet fejn l-enfitewsi temporanja tkun skadiet qabel il-21 ta' Ġunju 1979 iżda f'dik id-data l-inkwilin jew l-enfitewta jkun għadu jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan mhuwiex il-każ hawnhekk u dan peress illi fil-każ odjern l-enfitewsi skadiet fit-18 ta' Marzu 2000;

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 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 qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti 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-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, 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' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa 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. Kif spjegat fis-suespost 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 u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-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 miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 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 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-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-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. L-intervent tal-legislatur jdahhal certu bilanc fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-enfitewta li fiz-zmien tal-gheluq tal-enfitewsi tkun tali li taghti certu bilanc ta' poter negozjali li huwa esageratament favur is-sid. 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-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u l-ispiza biex tinbena l-proprjeta fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeaj 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 fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' 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 hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti 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-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet 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:

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

"*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];

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-rikorrenti, 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-rikorrenti 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 rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Novembru, 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 17 Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan. Permezz ta' att datat 19 ta' Jannar 1972 (ara Dok D a' fol 98), ċertu Alfredo Pace kien akkwista mingħand ċertu Joseph Warrington is-sub-utili dominju temporanju ta' dan il-fond (fol 28), u sussegwentement għaddih lill-Intimati Konjugi Barbara (fol 29). Din il-konċessjoni kienet għal-żmien

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

wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li s-sub-ċens kien ta' ħamsa u sittin lira (LM65) fis-sena.

Skont it-tieni premessa tar-Rikorrenti, Alfredo Pace miet fit-3 ta' Settembru 1981. Hekk kif jirriżulta mit-testment tiegħu tal-25 ta' Frar 1972 (a' fol 9), il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu Maria Dolores sive Doris Pace. Joħroġ mid-dikjarazzjoni causa mortis magħmula mir-Rikorrenti (a' fol 16) li Maria Dolores sive Doris Pace mietet fis-26 ta' Frar 1994. Fit-testment tagħha tat-22 ta' Ġunju 1993 (a' fol 14), hija nnominat bħala eredi tagħha lir-rikorrenti li jiġu n-neputijiet tagħha.

Intant l-intimati konjugi Barbara baqgħu jirrisjedu fil-fond imsemmi anke wara li skada t-terminu ta' wieħed u għoxrin sena impost fl-att imsemmi tad-19 ta' Jannar 1972. Dan bis-saħħa tal-emendi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bis-sub-inċiżi (2) u (7) ta' dan l-artikolu kif hekk emendat, l-intimati Barbara ngħataw d-dritt li jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera.

Il-kera tal-fond baqgħet titħallas mill-intimati Konjugi Barbara lill-Doris, mart Alfredo Pace, u sussegwentement lir-rikorrenti qua werrieta ta' Doris armla tal-istess Alfredo Pace ai termini tal-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 (ara para 4 u 5 tal-affidavit tal-Intimat Joseph Barbara a' fol 164). L-ammont tal-Kera kien rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X

tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa issa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

L-ammonti li kienu hekk jitħallsu huma imniżżla fil-premessa 7 tar-rikors promotur. Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"*Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun LM130 u dan sad-19 ta' Jannar 2008 wara liema perjodu l-kera kellha terġa togħla għal LM194.92 u reġa kellu jiżdied fid-19 ta' Jannar 2013 ammontanti għal €501.86 fis-sena u tibqa' tiżdied mid-19 ta' Jannar 2016 skond ir-rata ta' inflazzjoni ai termini ta' l-Att X tal-2009 u fid-19 ta' Jannar 2016 il-kera kellha tiżdied għal €519.29 u terġa tiżdied fid-19 ta' Jannar 2019.*"

Jirriżulta li din il-proprjetá ma ġietx dekontrallata (ara dok E a' fol 102).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti, qua werrieta ta' zijithom Maria Dolores sive Doris armla minn Alfredo Pace, qed jilmentaw li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, b'mod partikolari is-sub-inċiżi (2) u (7), qed jivvjola d-dritt tagħhhom għat-tgawdija tal-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel

Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li qed jirċievu kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġorru piż sproporzjonat u nġust meta maqbbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin Intimat.

Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*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 other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest*

and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (**Cassar v. Malta**, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite*

more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016) .

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik kwotata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet (a' fol 195 sa 197) li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*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" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*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 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;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

Fir-rikors promotur, ir-Rikorrenti ppremettew li "*huma proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Giljan li huma akkwistaw mingħand il-mejta zija taghhom Maria Dolores sive Doris armla minn Alfredo Pace*" (ara l-ewwel premessa).

Li r-rikorrenti huma l-werrieta ta' zijithom Doris li min naħa tagħha kienet wirtet lil żewġha Alfredo Pace, joħroġ inkonfutabbli mit-tieni artikolu tat-testment tal-istess Alfredo Pace datat 25 ta' Frar 1972 (a' fol 9) u mid-disa artikolu tat-testment ta' l-istess Doris armla ta' Alfredo Pace datat 22 ta' Ġunju 1993 (a' fol 14).

Li l-istess Alfredo Pace kien proprjetarju tal-utile dominju perpetwu tal-fond in kwistjoni umbagħad jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis taz-zija Doris sive Dolores mgħamul mir-rikorrenti stess. Dan id-dokument ma ġiex kontestat u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li r-Rikorrenti għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar min hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn mindu għandha tibda titqies il-leżjoni, il-Qorti hija konsapevoli tas-sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

Kif ġia rriteniet f'kawżi ta' din ix-xorta, din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta'

dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Din il-Qorti tirribadixxi l-pronunzjamenti tagħha f'dan ir-rigward u cioe li ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti però, il-komportament tal-awturi tar-rikorrenti ma jsibx applikazzjoni f'din id-determinazzjoni taż-żmien minn mindu għandha tibda titqies il-leżjoni ai fini ta' kumpens. Dan peress, li l-fond in kwistjoni ddevolva favur ir-rikorrenti sena biss wara li skadiet il-konċessjoni sub-emfitewtika mal-mewt ta' zijithom Doris Pace fis-26 ta' Frar 1994 , li kienet mart l-awtur tagħha Alfredo Pace, il-konċedent ta' din is-sub-emfitewsi, u li skont it-tieni premessa tar-rikorrenti , miet fit-3 ta' Settembru 1981, jiġifieri iktar min ħdax-il sena qabel ma skadiet l-istess konċessjoni (a' fol 1). Isegwi li l-leżjoni għandha tibda titqies mid-data ta' meta skadiet il-konċessjoni, jiġifieri mid-19 ta' Jannar 1993. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati.

Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv. Din il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant sejra issa tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni" (tieni talba) u kif ukoll tiddikjara lil-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (tielet u raba talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

Il-Qorti Ewropea fil-każ Portanier v. Malta (applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46) saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, <u>it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred</u>. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista tingħata min Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13. Il-Qorti Ewropea wriet ukoll id-dispjaċir tagħha għall-interpretazzjoni mogħtija min Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali fejn jgħidu li m'hijiex fil-kompetenza tagħhom jordnaw lill-istat sabiex, bil-possibilitá ta' xi arranġament mal-inkwilini, iħallas lis-sid kera futura għola

bħala rimedju effettiv li jsewwi l-isproporzjon eżistenti u għalhekk iwassal għat-terminazzjoni tal-vjolazzjoni mingħajr il-ħtieġa ta' żgumbrament tal-inkwilin.

Il-Qorti Ewropea nnotatat li għalkemm il-Qrati Kostituzzjonali tagħna ma rrikorrew għall-ebda minn dawn ir-rimedji, huma ħadu azzjoni alternattiva f'li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá. Il-Qrati tagħna baqgħu sal-lum jieħdu din it-tip ta' azzjoni minkejja l-emenda leġislattiva promulgata bl-Att XXVII tal-2018 li, fi kliem il-Qorti Ewropea, tipprova tistultifika l-effett ta' dawn is-Sentenzi.

Il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-darba ir-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja il-ksur konfermat minnha, tabdika ir-responsabbilitá fdata lilha mil-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tgħati dan ir-rimedju hi stess. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha (każ li huwa identiku għal dak li għandha quddiemha llum din il-Qorti). Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli

jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgubrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament min kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid min vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta l-Gvern jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi b'mod li tipprovdi għal ammont ta' kirja raġjonevoli (ara paragrafi 47 sa 53, Portnier v. Malta ċitata supra).

Ma hemm ebda dubbju li dan it-tagħlim jirriskontra ma' dak ritenut mil-Qorti **Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-Sentenza Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Ġenerali datata 17 ta' Ottubru 2018** fir-rigward tal-artikolu 12B introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 imsemmi mill-Qorti Ewropea fil-kawża appena ċitata:

"*Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni.*

Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi (QEDB ***13.9.2018*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***B Tagliaferro & Sons Ltd. et vs Malta*** *(Applik. Nru. 75225/13) §§ 92 – 3 (li hija każ fejn it-tħaddim tal-artikolu 13 tqies fil-qafas ta' lment ta' ksur tal-jedd taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll));*

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, u minħabba f'dan l-iżvilupp leġislattiv li seħħ biss żmien wara li r-rikorrenti kellhom jiftħu din il-kawża, il-Qorti ssib li t-tieni talba [zgumbrament] tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa aktar, u sejra tqis din iċ-ċirkostanza għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż, imma tiċħadha fil-mertu;"

Din il-Qorti ma taqbilx li l-eqreb rimedju li tista' tagħti għal wieħed effettiv, apparti id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fundamentali u l-kumpens, hija dik li tordna lill-persuna li tkun qed tokkupa fond ma għandux jibqa' jistrieħ fuq

artikolu 12 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Fil-fehma ta' din il-Qorti d-dikjarazzjoni ta' ksur iġġib magħha l-effetti l-oħra kollha fil-liġi ordinarja.

Kif ser jingħad aktar 'l isfel, il-presenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Huwa ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Bl-iżgumbrament tal-inkwilin jew jekk dan jiġi mgħobbi bil-piż tal-awment tal-kera, ikun ifisser, li huwa l-inkwilin li qed jagħti r-rimedju, meta dan huwa dmir tal-Istat li jagħmel l-interventi tiegħu biex jindirizza b'mod effettiv, it-terminazzjoni tal-ksur tad-drittijiet tal-bniedem kif dikjarati minn xi Sentenza konformament mal-oġġettiv soċjali tas-sitwazzjoni. Sa ċertu punt, kemm is-sid u anke l-kerrej huma vittmi tas-sitwazzjoni. Skont din il-Qorti s-soluzzjoni ma tistax tinstab fil-mod kliniku kif qed tippretendi l-Qorti Ewropeja fis-Sentenza ta' Portanier.

Sa fejn jirrigwarda awment fil-kera jrid ukoll jittieħed inkonsiderazzjoni, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jesistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta** l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month,*

while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".

Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' *"judicial notice"* tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata bħal ma huwa dan il-każ, u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'. Apparti l-ligi miktuba hemm ukoll is-sens ta' gustizzja, mhux bis dik legali izda anke socjali.

Din il-Qorti tagħmel referenza għar-rimedji li jissemmew fil-każ ta' **Portanier kontra Malta,** fost oħrajn l-aktar estrem tal-iżgumbrament, bħala mezz kif il-leżjoni ta' dritt fundamentali jigi fi tmiem tiegħu. Din is-Sentenza bħal donnha trid li dan ir-rimedju għandu jingħata b'mod indiskriminat f'kull każ, indipendentement mill-istat soċjali tal-partijiet jew il-konsistenza patrimonjali tagħhom. Din il-Qorti tirribadixxi li l-prinċipju ġenerali għandu jkun, li l-għotja ta' żgumbrament jingħata mill-Qrati ordinarji jew Tribunali appositi. Wara kollox l-istess Sentenza ta' Portanier tirrikonoxxi li l-inkwilin "*is also the holder of certain rights under the Convention"* mingħajr pero'

ma amplifikat dwar dan. Il-Qorti tikkondividi dan is-sentiment u taghmlu taghha.

Il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha tkun qegħdha teżamina l-aspetti Kostituzzjonali tal-każ u mhux l-aspett ċivilistiku. Di fatti, l-imsemmi Victor Portanier, wara li ottjena Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tad-29 ta' April 2016 pproċeda biex jieħu pussess tal-fond mertu tad-disputa b'suċċess, iżda mhux qabel ma dik il-Qorti kellha tinvesti d-difiżi tal-Intimat fil-kawża. F'dik is-Sentenza dik il-Qorti ma qalitx li ġaladarba hemm Sentenza Kostituzzjonali li tiffavorixxi lis-sidien, dan ifisser li l-inkwilin f'kawza ċivili ma għandux difiżi x'jista' jaħti u li allura għandha ssegwi b'għamad id-Deċizjoni Kostituzzjonali (Ara **Sentenza Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet Victor Portanier –vs- Edward Pillow et tat-30 ta' Mejju 2017**). Jista' jkun hemm difiżi ta' natura ċivili li ma jaqgħux fil-kompetenza ta' Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha li tiddetermina. Għalhekk ma jistax jiġi eskluż b'mod assolut u aprijoristiku, li persuna ma għandha ebda difiżi validi x'tagħti fil-każ ta' żgumbrament anke wara Sentenzi b'import Kostituzzjonali.

F'dan l-istadju jrid jingħad ukoll li kwantu għall-effetti ta' din is-Sentenza, din il-Qorti taqbel perfettament ma dak li intqal mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza fl-ismijiet H.Vassallo & Sons -vs- Prim Ministru tat-8 ta' Diċembru 2012** u ċioe li "*L-azzjoni tallum u dik fl-ismijiet Joseph Muscat vs Prim'Ministru deċiża minn din il-qorti fis-6 ta' Settembru 2010 ma humiex*

actio popularis dwar il-validità ta' liġi taħt l-art. 116, u għalhekk huwa meħtieġ li l-attur juri interess persunali. Konsegwenza ta' dan – billi l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita – hija illi r-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess. L-interess tal-attur f'kawżi bħal dawn huwa li jingħata rimedju għall-ilment tiegħu u mhux illi l-liġi tiġi mħassra erga omnes għax l-attur ma jkollux interess legali fil-kawżi ta' ħaddieħor. Għalhekk l-iżjed li tista' tgħid il-qorti hu illi l-liġi għandha tkun bla effett fil-każ partikolari li jkollha quddiemha u mhux fil-każijiet kollha. Fi kliem ieħor, f'kawża li ma tkunx kawża taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, u fejn għalhekk huwa meħtieġ illi l-attur juri interess persunali, dikjarazzjoni illi liġi hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (jew, b'analoġija, mal-Konvenzjoni) għandha effett biss inter partes."

Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għal-kumpens. Kif sewwa jirrikonoxxu r-rikorrenti stess fil-premessa numru 21 tar-rikors promotur, din i-Qorti għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 billi wara dik id-data r-rimedju huwa dak disponibbli fl-artikolu 12B:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din*

iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost.* ***30.9.2016*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et****;*

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-

Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. ***17.12.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;*

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).”*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li “Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-

Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-*

likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-Intimati konjuġi Barbara għadhom jirrisjedu fil-fond u għalhekk ir-rikorrenti ilhom mċaħħda mill-pusses tiegħu sa mis-sena 1994. Il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Mario Axisa, għas-sena 1994, li hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi maħtur mill-Qorti sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja fid-19 ta' Jannar 1993 b'intervalli ta' ħames snin sal-31 ta' Diċembru 2018 (ara verbal tal-21 ta' Mejju a' fol 117), il-valur lokatizzju fis-sena 1994 kien ta' bejn €1,980 (valur lokatizzju fl-1993) u €3,120 (valur lokatizzju fl-1998) fis-sena. Iżda il-kera fil-fatt perċepita skont l-Att XVIII tal-2007 kienet ta' Lm130 fis-sena jew €302.82. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Axisa għas-sena 1994 hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u

bl-istess kondizzjonijiet. Dan għalkemm irid jingħad li l-binja tinstab f'Paċeville, San Ġiljan, jiġifieri fil-qalba ta' stabbilimenti ta' divertiment, kummerċ u lukandi, minkejja li hija sovraposta għal-proprjetá ta' terzi u l-potenzjal ta' żvilupp tagħha hija biss ta' tlett sulari u penthouse (ara rapport a' fol 136).

Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-ligi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000). Din is-somma ma hiex tqis ukoll iż-żmien li r-rikorrenti ħadu biex iressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta, 30 ta' Novembru 2016 para 46.**

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Dan peress li kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-*

1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

Dan ma jfissirx li l-Intimati konjuġi Barbara m'għandhomx ikunu leġittimi kontraditturi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura*

m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

Din il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimati konjuġi Barbara.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimati konjuġi Barbara.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12, partikolarment l-Aritkolu 12(2) u 12(7), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-Intimati konjuġi Barbara għall-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan u jirrenduha impossibli għar-Rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetá tagħhom.

Tilqa t-tieni talba attriċi u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ limitatament it-tielet talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens soffert mir-Rikorrenti minħabba l-ksur imġarrab mir-Rikorrenti kif fuq ingħad.

Tilqa’ limitatament ir-raba talba attriċi u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta’ tletin elf euro (€30,000).

Tilqa l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-kumpens likwidat bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-Intimati konjuġi Barbara, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-Sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur