QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 18 ta` Marzu 2021

Kawza Nru. 1
Rikors Nru. 229/2019 JZM

Mark Pace (K.I. 134750M)

kontra

L-Avukat Generali u b`digriet moghti fit-13 ta` Jannar 2020 l-isem tal-intimat "L-Avukat Generali" gie jaqra "L-Avukat tal-Istat"

u

Jane Attard (K.I. 0020625M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors li kien prezentat fil-21 ta` Novembru 2019 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti Mark Pace huwa l-uniku proprjetarju tal-fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina li huwa akkwista minghand il-mejta ommu Myriam Pace nee Depiro Gourgion b`kuntratt ta` divizjoni tal-15 ta` Dicembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa li estratt tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

2. Illi z-ziju tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Avukat Dottor Alessandro Depiro Gourgion, kien ta b`kera l-fond Palazzo Gourgion, 2 28, Triq Villegaignon, Mdina permezz ta` skrittura privata tat-12 ta` Ottubru 1976 lill-intimata Jane Attard, li kopja taghha qed tigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".

3. Illi dan il-fond in kwistjoni kien inghata lill-mejjet Jane Attard, r-ragel tal-intimata odjerna ghall-perjodu ta` ghaxar snin skond klawzola numru 6 tal-iskrittura privata hawn fuq riferita u dan mill-1 ta` Dicembru 1976 pero` minkejja dan, l-intimata Attard baqa` jghix fil-fond in kwistjoni ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante illi huwa kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellu d-dritt jibqa jghix fil-fond b`titolu ta` rilokazzjoni.

4. Illi dan il-fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness gie mikri bil-kera ta` LM800 fis-sena.

5. Illi fil-prezent, l-intimata Attard ghal dan il-Palazz gewwa l-qalba tal-Mdina, qed ihallas kera irrizorja ta` €7,652.50c fis-sena li skond il-kuntratt ta` divizjoni tal-15 ta` Dicembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa Dokument A hawn anness, din il-proprjeta` tiswa €990,000.

6. Illi r-rikorrent hallas lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b`Dikjarazzjoni Causa Mortis fuq il-mewt ta` ommu Myriam Pace rigwardanti din il-proprjeta` eluf kbar ta` Ewro li jiehdu s-snin biex jithallsu lura.

7. Illi galadarba l-ftehim kien intlahaq u gie ffirmat fit-12 ta` Ottubru 1976, ossia qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u cioe` fil-21 ta` Gunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali

tal-attur tbiddlu radikalment b`tali mod illi l-proprjeta` in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghetx tittiehed lura qatt minn idejn l-intimata Attard.

8. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, galadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Attard, kienet tigi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

9. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimata Attard fit-12 ta` Ottubru 1976.

10. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 28, Triq Villegaignon, Mdina kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala dokument C u ghalhekk ma setghax jigi rekwizizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimata Attard ppretenda illi jkompli jiddetjeni l-istess fond, b`titolu ta` lokazzjoni fil-perijodu ta` rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghax huwa cittadin Malti, li juza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu u li kien lest biex ihallas awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-ahhar tigdida.

11. Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu, minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim ezistenti tat-12 ta` Ottubru 1976, Dokument B fil-process u l-Ligijiet vigenti fil-pajjiz, qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju .

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-12 ta` Ottubru 1991, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-2003 u fl-2018, kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

13. Illi huwa ghalhekk gie privat mill-proprjeta` tieghu stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita` jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fl-15 ta` Settembru, 2009.

14. Illi fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta` fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b`legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta` Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalhom id-dritt taghhom ta` liberu trasferiment ta` proprjeta` mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilhom li jircievu kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta` proporzjonalita.

15. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m`ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu kif gara f`dan il-kaz. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta` Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

16. Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, galadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimatai ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

17. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` tieghu minn meta huwa ma setghax jiehu lura l-proprjeta` tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-12 ta` Ottubru 1991 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 0, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta` Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta` Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35;

Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta` Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta` Lulju, 2008.

18. Illi r-rikorrenti ihoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-Ligi, stante illi huwa gie privat, minghajr ma nghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu u cioe` tal-fond 28, Villegaignon Street, Mdina, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

19. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta` Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta` Novembru 2018 iddecidiet illi f`kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta` kwazi 40 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b`mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta` tgawdija tal-proprjeta` taghhom, b`sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta` tali interess m`ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

20. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta` Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe` tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

21. Illi huwa ghandu jircievi 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

22. Illi b`sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta` Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b`mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta` taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f`kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

23. Illi b`sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza Rikors Nru. 39/2018FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta` Novembru 2019, il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimatai ghaliex m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Jane Attard ghal fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu minkejja ftehim espress skond kuntratt tat-12 ta` Ottubru 1976, Dokument A fil-process.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimata Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti

b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimata Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) fit-<u>2 ta` Dicembru 2019</u> li taqra hekk :-

1. Illi l-lanzjanza tal-rikorrent hija fis-sens illi qed jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-proprjeta` taghhom kif protettati bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti :

3. Illi jinghad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta jaghmilha impossibli ghalih li jiehu lura l-post f`idejh minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta` kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, jurik li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta zdiedet cirkostanza ohra meta s-sid jista jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja.

4. Illi in linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta wkoll ma tistax tintlaqa` minhabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f`dan l-artikolu m`ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta xi Ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` li ssehh fil-kuntest ta` kirja.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u f`kaz li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jecepixxi l-improponibbilita` tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f`kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`. Illi sabiex wiehed ikun jista` jitkellem fuq tehid foruz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta` bhal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni permezz ta` akkwist b`titolu ta` xiri assolut. Pero` certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-Ligi li qed jattaka r-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu, madanakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ghandu jigi michud.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta` dan l-istess artikolu, 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 giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta` Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta` Jannar 1991 gie 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 mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta` dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar. Ifisser b`hekk li safejn ir-rikorrent qieghed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

Illli anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qieghed igorr piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta` kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-palazz in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu 5 jew bl-izgumbrament tal-intimata Jane Attard. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

9. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta). Fil-kaz tar-rikorrent kera fl-ammont ta` €7,652.50c fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-

interess pubbliku, bhalma huwa f`dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgwadija ta` gidu, jista` jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

10. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera taht l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

11. Illi l-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta b`effett mill-ewwel (1) ta` Jannar 2019 billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrent ghandu l-possibilita` li jitlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta` kif wkoll il-possibilita` li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

12. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` ma huwiex gusitifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

14. Bl-ispejjez.

Ghaldaqstant fid-dawl ta` dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta li pprezentat l-intimata Jane Attard fit-<u>18 ta` Dicembru 2019</u> li taqra hekk :-

1. Fl-ewwel lok r-rimedji kostituzzjonali u konvenzjonali huma rimedji straordinarji li jsiru kontra l-Gvern biss u stante li l-proceduri huma mlibbsin bhala tali, ma japplikawx orizzontalment fil-konfront tal-esponenti, fejn, fil-kaz tal-ahhar hemm rimedju ordinarju. L-

esponenti ghalhekk m`hiex il-legittima kontradittrici u m`ghandhiex tigi kundannata f`ebda wahda mit-talbiet.

2. Illi fit-tieni lok, stante li kull ligi li qed tirregola r-rapport guridiku bejn s-sid u l-inkwilin ma gietx dikjarata bla effett (void), l-esponenti ghandha kull dritt tavalla ruhha mil-ligi u tibqa` fid-dritt li tkompli tavalla ruhha diment li tali ligi ma tigix hekk dikjarata u sussegwentement abrogata mil-Parlament.

3. Illi fit-tielet lok galadarba l-ilment tar-rikorrenti huwa bbazat fuq id-dritt li jkollhom rimedju xieraq u effettiv u li allegatament hemm lezjoni dwar id-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti, ir-rikorrenti ghandhom rimedju alternattiv u li m`huwiex straordinarju quddiem din l-Onorabbli Qorti. L-kirja in kwistjoni saret permezz ta` skrittura ta` lokazzjoni patwita bejn il-partijiet fejn gie miftiehem mekkanizmu ta` kif l-kera ghandha tigi awmentata minn zmien.

Il-mekkanizmu ta` awment tal-kera huwa pjuttost vantagguz ghas-sid u llum-il gurnata l-kera hija ta` €7,652.50 (li hija ferm ghola minn kemm kienet tissussisti fil-bidu tal-kirja).

Jekk is-sidien issa m`humiex kuntenti, kellhom u ghad ghandhom rimedju ordinarju u in mankanza ta` dan, m`ghandhomx jithallew jirrikorru ghal proceduri odjerni biex, ex-post facto jbiddlu dak li gie liberalment patwit bejn is-sid u l-inkwilin. u ghalhekk. Mhux il-kaz li din l-Onorabbli Qorti tinoltra ruhha f`relazzjoni kontrattwali legalment u validament patwita bejn il-partijiet. Is-sitwazzjoni prezenti hija sitwazzjoni bazata fuq ftehim liberament raggunt u rikonoxxut mill-partijiet kontraenti u mhux minhabba xi impozizzjoni tal-Gvern jew tal-ligi u ma jistghax jitqies li saret xi lezjoni b`rizultat ta` xi operat jew mankanza da parti tal-Gvern.

4. Illi fir-raba` lok, ghalkemm il-post kien dekontrollat, il-ftehim ta` lokazzjoni kien li l-post jista` jintuza u fil-fatt qieghed jintuza kemm bhala residenza kif ukoll bhala hanut liema kirja giet ripetutament rikonoxxuta mis-sidien sa qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna u huwa inkonsistenti li s-sid jirrikonoxxi kirja u jaccettaha minghajr l-icken oppozizzjoni u mil-banda l-ohra jintavola dawn il-proceduri. Bir-rikonoxximent tal-kirja u accettazjoni tal-kera minghajr l-icken oppozizzjoni, s-sid ghazel triqtu, liema triq hija inkonsistenti ma` dawn il-proceduri.

6. Illi fil-hames lok l-esponenti tissottometti li ma jissistux l-elementi rikjesti mil-ligi sabiex jigu milqugha t-talbiet taghhom u qabel ma jigi indirizzat l-fair balance test irid jigi pruvat li:

a) r-rikorrenti huma vittmi,

b) li dak li qed isehh huwa b`operat ta` ligi,

c) li ma hemmx ostakolu li dak li qed isehh huwa ekwivalenti ghal kontroll ta` wzu ta` propjetà,

d) li hemm gustifikazzjoni ta` interess generali u socjali.

7. Illi fir-rigward tal-fair balance test, jigi sottomess illi in materja ta` lezjonijiet ta` din ix-xorta, is-sid m`ghandux garanzija li l-kumpens li jircievi huwa ekwivalenti ghall-valur totali tal-istess proprjetà. Huwa rikonoxxut li f`kazijiet eccezzjonali tali kumpens jista` jkun ferm inqas mill-valur vigenti fis-suq partikularment tenut kont c-cirkostanzi personali tal-esponenti li hija armla ta` 94 sena u qieghda tgawdi l-proprjetà biex tghix u tghajjex lilha nnifisha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-13 ta` Jannar 2020 fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-hatra ta` perit tekniku sabiex jistma u jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina, ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` Dicembru 1986 u kull hames snin sussegwenti sal-21 ta` Novembru 2019 (data tal-prezentata tar-rikors promotur). Kien mahtur ghal dan l-iskop il-Perit Joseph Ellul Vincenti.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku, liema relazzjoni kienet ikkonfermata bil-gurament mill-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluza r-risposti moghtija mill-perit tekniku ghad-domandi li saru in eskussjoni.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Xhieda

Mark Pace xehed illi huwa l-uniku proprjetarju tal-fond de quo. Akkwista l-fond bis-sahha ta` att ta` divizjoni tal-15 ta` Dicembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa. Spjega illi huwa kien wiret is-sehem ta` wiehed minn hamsa indiviz minghand iz-ziju matern tieghu ossia l-Avukat Alessandro Depiro Gougion li miet fl-1995. Bi skrittura privata tat-12 ta` Ottubru 1976, l-Avukat Alessandro Depiro Gougion kien kera l-fond lil John Attard, illum mejjet, li kien ir-ragel tal-intimata Jane Attard. Il-kirja originali kienet ghal zmien ghaxar snin b`effett mill-1 ta` Dicembru 1976. Iz-zmien kontrattwali tal-kirja intemm fit-30 ta` Novembru 1986. Il-patt kien illi l-kera kellha tkun ta` Lm 800 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem b`dan illi mill-1 ta` Dicembru 1981 il-kera kellha tibda toghla b`mod proporzjonali skont l-awment fil-paga minima nazzjonali. Il-fond kien u ghadu dekontrollat. Fil-prezent l-intimata thallas kera ta` €7,652.50 fis-sena.

2. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Il-perit tekniku ghamel dawn **il-kostatazzjonijiet** :-

- Il-binja ghandha faccata fuq Triq Triq Villegaignon twila 19.2 metri, fuq Misrah San Pawl twila 9.93 metri u fuq Triq Santu Rokku twila 11.12 metri.

- Il-proprjeta` tikkonsisti f`palazz antik bi tlett sulari ossia kantina, pjan terran, l-ewwel, it-tieni u t-tielet sulari.

- Il-proprjeta` tikkonfina ma` tlett toroq li wahda minnhom hija Misrah San Pawl ossia l-pjazza fejn hemm il-Katidral Metropolitan tal-Imdina u diversi palazzi ohra.

- Il-binja hija disinjata fuq stil klassiku.

- Id-dekorazzjoni interna hija ta` livell gholi hafna b`pittura tas-soqfa f`xi kmamar u anki tat-travi.

Il-perit tekniku ghamel dawn il-**<u>konsiderazzjonijiet</u>** :

a) ezami komparattiv ta` proprjetajiet ma kienx wiehed facli peress illi ma kienx hemm ghal bejgh jew kiri palazzi ohra simili ghal dak mertu ta` din il-kawza.

b) ghamel ricerki mal-ufficcju tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ma agenzija mmobiljari, irrefera wkoll ghall-*property price index* kif mahrug mill-Bank Centrali u acceda diversi drabi fiz-zona fejn jinsab il-fond sabiex jikseb aktar informazjoni dwar proprjeta` simili li tinsab fis-suq.

Il-perit tekniku wasal ghal dawn il-**<u>konkluzjonijiet</u>** :

i) Tenut kont tal-kobor tal-binja u l-lokalita` unika fejn tinsab din il-binja li parti minnha taghti ghal fuq il-pjazza principali tal-Imdina, il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni illi l-fond ghandu valur fis-suq, jekk liberu u frank, ta` **<u>€4,500,000</u>**.

ii) Fl-1985 il-valur lokatizju kien ta` **<u>€21,976</u>** fis-sena.

iii) Fl-2019 il-valur lokatizzju kien ta` **<u>€135,000</u>** fis-sena.

iv) Il-valur fis-suq kien ikkapitalizzat bir-rata ta` 3%.

3. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi **<u>in eskussjoni.</u>**

Il-proprjeta` hija ta` certa kobor illi tista` tintuza kemm ghal skopijiet residenzjali kif ukoll kummercjali.

4. **Ir-relazzjoni tal-perit *ex parte* tal-intimat Avukat tal-Istat**

Perit Paul Buhagiar kien inkarikat mill-Avukat tal-Istat sabiex jaghmel evalwazzjoni tal-valur kurrenti u dak lokatizzju tal-fond de quo mill-1 ta` Dicembru 1986 sa llum.

Il-perit ghamel dawn **il-kostatazzjonijiet** :

- Il-proprjeta` tinsab f`kantuniera u taghti ghal fuq tliet toroq tal-Mdina : Triq Villegaignon, Misrah San Pawl u Triq Santu Rokku.

- Il-proprjeta` hija wiehed mill-palazzi ewlenin tal-Mdina.

- Fil-prezent, bl-approvazzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar, qieghed isir restawr tal-faccata.

- Il-proprjeta` hija maqsuma f`partijiet li ghalkemm originarjament kienu jifformaw parti mill-istess proprjeta`, illum il-gurnata mhumiex kollha disponibbli ghall-inkwilina intimata.

- Fil-livell tal-pjan terran illum hemm hanut tas-*souvenirs*. Ghall-fini tal-valutazzjoni ma ttehidx in konsiderazzjoni l-valur tal-hanut izda biss tal-arja tieghu li hija meqjusa bhala parti mill-palazz. Il-hanut gie estiz ukoll ghall-bitha illi llum il-gurnata tinsab imsaqqfa bi struttura temporanja tal-hgieg. Ghall-fini tal-valutazzjoni din il-parti giet meqjusa bhala spazju miftuh.

- L-abitazzjoni tal-inkwilin hija limitata ghall-pjan tal-ewwel sular u parti mil-livell tal-bejt.

- Il-palazz jinsab f`kundizzjoni tajba b`servizzi sanitarji pjuttost moderni u bazici.

- Il-palazz ghandu arja msaqqfa komplessiva ta` madwar 524.79 mk mentri l-arja komplessiva tal-binja inkluz il-bjut (li minnhom hemm bejt komuni) u l-btiehi ghanda daqs ta` 553.92 mk.

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-Perit Buhagiar kienu :-

- Il-valur kurrenti tal-proprjeta`, jekk libera u franka, ghandha titkejjel bir-rata ta` **<u>€4,500</u>** ghal kull metru kwadru.

- Il-fond ghandu valur fis-suq, jekk liberu u frank, ta` **<u>€2,493,000</u>**.

- Fis-sena 1986 il-valur lokatizzju kien ta` **<u>€7,880</u>**.

- Fis-sena 2019 il-valur lokatizzju kien ta` **<u>€53,280</u>**.

- Il-valur lokatizzju gie kkapitalizzat bir-rata ta` 3%.

- Il-valur lokatizzju tal-fond minn l-1 ta` Dicembru 1986 sat-23 ta` Ottubru 2020 kien ta` **<u>€956,425</u>**.

5. <u>Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja v. Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti*

*istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima v. Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi v. Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba v. Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja noe v. Mifsud**" – op. cit.)

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni mill-perit tekniku, u wara illi saret l-eskussjoni tal-perit tekniku, l-intimat Avukat tal-Istat intavola nota li permezz taghha annetta r-rapport redatt ex parte mill-Perit Paul Buhagiar.

Wara li rat ir-relazzjoni kemm tal-perit tekniku kif ukoll tal-perit *ex parte* nkarigat mill-intimat Avukat tal-Istat, tqis illi d-divarju bejn iz-zewg rapporti jinsab fl-istima tal-valur fis-suq tal-proprjeta` ghaliex ghal dawk li huma kostatazzjonijiet u osservazzjonijiet iz-zewg periti huma konkordi. Dwar il-valutazzjoni, tqis li dik li saret mill-perit tekniku tirrifletti ahjar u b`mod aktar oggettiv u indipendenti kemm il-valur tal-palazz fis-suq kif ukoll il-valur lokatizju tieghu. Ghalkemm iz-zewg periti adoperaw l-istess rata ta` kapitalizzazzjoni sabiex waslu ghall-istima tal-valur lokatizju, ma qablux b`mod markat fil-valutazzjoni tal-proprjeta`fis-suq. Il-qorti tqis il-valutazzjoni tal-perit tekniku aktar riflettiva tas-suq attwali ta` proprjeta` ta` dik ix-xorta u cioe` ta` palazz minn fost l-ewlenin minn kull aspett sitwati fl-Mdina, proprjeta` li ghaliha hawn certament domanda tenut kont tal-assjem taghha, u certament hemm persuni li kapaci jhallsu l-prezz li kien stabbilit mill-perit tekniku. Il-qorti sejra taghmel taghha l-valutazzjoni tal-perit tekniku.

III. <u>L-eccezzjoni preliminari tal-intimata Attard</u>

Kien eccepit illi l-intimata Attard mhijiex legittimu kontradittur tar-rikorrent billi fil-kaz ta` ppruvata vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, huwa responsabbli biss l-Istat mhux il-privat.

Huwa accettat fil-gurisprudenza taghna illi f`kawzi ta` indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali tal-persuna billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc ngust bejn id-drittijiet tac-cittadin privat u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrent qieghed jilmenta illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158, partikolarment l-applikazzjoni tal-Art 5 kif kien emendat bl-Att XXIII tal-1979, qeghdin joholqu relazzjoni forzuza ghad-detriment tieghu vis-à-vis l-intimata Attard bhala inkwilina tieghu, liema disposizzjonijiet qeghdin jirrendu mpossibbli r-ripresa min-naha tieghu tal-pussess tal-fond. Ghalhekk qieghed jitlob dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li kien hemm vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tieghu kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 1990 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim` Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

> *"F`kawzi ta` natura kostituzzjonali bbazati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli ghall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-ligi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistghu jkunu responsabbli biex jaghtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji llament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbaghad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawza meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi procedura gudizzjarja.*
>
> *Dawn it-tliet kategoriji ta` persuni huma kollha legittimi kontradditturi fi proceduri ta` natura kostituzzjonali, li f`dan ir-rigward ukoll hija specjali, ghaliex biex zgumbrament ikunu kompiti u effikaci jirrikjedu l-prezenza ta` persuni li normalment fi proceduri ordinarji jithallew barra, ghaliex minghajrhom il-gudizzju xorta wahda huwa integru. F`azzjoni ta` natura kostituzzjonali wkoll, il-gudizzju jkunu integru, jekk il-persuni tat-tieni kategorija jithallew barra mill-kawza, ghalkemm jista` jkun li l-azzjoni tirrizulta ineffikaci*."

Fil-procediment odjern, l-Avukat tal-Istat qieghed jirrapprezenta l-Istat. Jekk ir-rikorrent isehhlu jipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu, u bhala rimedju jinghata kumpens (kemm jekk pekunarju kif ukoll jekk morali) huwa l-Istat tramite l-Avukat tal-Istat li jkollu jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-kumpens.

Fil-kaz tal-intimata, il-lezjoni lamentata mir-rikorrent mhijiex diretta kontra taghha izda l-intimata kienet imharrka billi ghandha interess fl-esitu tal-procediment. Proceduri tax-xorta tal-lum jinvolvu zewg aspetti : i) ir-responsabbilita` ghall-vjolazzjoni u ii) l-persuna li trid twiegeb. Dawn iz-zewg aspetti mhux necessarjament illi jkunu konnessi tant illi waqt li l-vjolazzjoni tkun giet imwettqa minn persuna, ir-rimedju jista` jolqot persuna ohra.

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013, saret din l-osservazzjoni :-

*" … **biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza**. B`hekk tigi assigurata kemm jista` jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta` ripetizzjoni ta` proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f`gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa` integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti". (enfasi mizjuda)*

…

Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom."

Il-qorti taghmel referenza wkoll ghal dak illi nghad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et vs l-Avukat Generali et** :-

"20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m`ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f`dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f`din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat."

Peress illi l-intimata hija inkwilina ghandha l-interess li trid il-ligi sabiex tiddefendi l-pozizzjoni taghha. Ghalhekk ghandha tkun parti fil-kawza, anke jekk finalment il-legittimita` taghha tkun tirrizulta bhala passiva.

L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Attard qeghda tigi respinta.

IV. Mertu

Il-qorti sejra tghaddi ghall-konsiderazzjoni tat-talbiet anke billi tqis l-eccezzjonijiet li nghataw mill-intimati.

1. L-ewwel talba

Fl-ewwel domanda, il-qorti qeghda tkun mitluba sabiex :-

Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Jane Attard ghal fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu minkejja ftehim espress skond kuntratt tat-12 ta` Ottubru 1976, Dokument A fil-process.

L-intimat Avukat tal-Istat laqa`ghal din it-talba bl-eccezzjoni numru tlieta (3).

Il-qorti tirrimarka illi r-rikorrent mhux jitlob l-izgumbrament tal-intimata Attard mill-fond de quo.

Jirrizulta li l-intimata Attard kriet il-fond ghal zmien ghaxar snin b`effett mit-12 ta` Ottubru 1976. B`hekk it-termini kontrattwali tal-kirja ghalaq fl-1986. Wara l-1986 l-intimata baqghet tirrisjedi fil-fond u hemm ghadha tirrisjedi sal-lum.

L-Art 5 tal-Kap 158 kif kien qabel l-1979 kien sostitwit b`disposizzjoni gdida bl-Att XXIII tal-1979 li giet fis-sehh fil-15 ta` Gunju 1979. Fi tmiem iz-zmien original ital-kirja, l-intimata baqghet tirrisjedi fil-fond bis-sahha tal-**Art 5 tal-Kap 158**. Si trattava ta` fond dekontrollat li kien mikri ghal skop ta` abitazzjoni lill-intimata Attard, cittadina Maltija. Irrizulta li l-fond kien ir-residenza ordinarja taghha.

Il-qorti sejra tirreferi ghas-subartikoli saljenti tal-**Art 5**.

Is-subartikolu (2) :

Meta fit-tmiem ta` kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll (sew jekk dak iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew xort`ohra) il-kerrej ikun cittadin ta` Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ghandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta` dan l-artikolu.

Is-subartikolu (3) :

Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma :

(a) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta` dar ta` abitazzjoni jirrifjuta li jgedded il-kirja hlief f`xi wahda mic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-ligi wkoll li dan jgholli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, hlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).

(b) Sid il-kera jista` biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista` biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b`rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort`ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet

tal-kirja jew l-obbligi tieghu taht ha, jew ghax ikun uza l-fond xort`ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu.

(c) Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta` dan is-subartikolu jista` jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta` kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa` favur l-istess kerrej, b`daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta` hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta` xi tigdid ta` kirja ta` dar ta` abitazzjoni, sid il-kera jipprezenta fir-Registru tal-Bord, certifikat, iffirmat minn arkitett u inginier civili u li jkun accettat bhala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun gie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta` tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha ghandhom minn hemm `il quddiem, u sakemm tibqa` l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

<u>Is-subartikolu (4)</u> :

Id-disposizzjonijiet li gejjin ta` dan is-subartikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta` djar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll meta l-kerrej ikun cittadin ta` Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma :

(a) Meta l-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll tkun giet imgedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taht l-artikolu 12(3), jew tkun saret taht is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta` xi dar bhal dik jitlob minghand xi cittadin ta` Malta, taht kirja li ssir wara, kera li jkun oghla mill-ammont li kien ikollu jithallas bhala kera kieku l-kerrej li favur tieghu l-kirja tkun ghall-ewwel darba hekk giet imgedda jew tkun hekk saret, baqa` l-kerrej ta` dik id-dar; u kull ammont akbar li jithallas ikun jista` jingabar lura minghand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera jitlob il-hlas ta` kera li jkun suggett ghal tibdil f`xi zmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minhabba zieda sew jekk ikun minhabba tnaqqis f`dak il-kera; u meta l-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll issir suggetta ghal dak it-tibdil il-kera li ghandu jithallas dwar dik il-kirja ghandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li ghandha tithallas ghal xi parti taz-zmien tal-kirja, u kull ammont li jithallas zejjed jista` jingabar lura minghand sid il-kera.

(c) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li tehtieg li t-tiswijiet ta` dar ta` abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u certifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta` abitazzjoni tinkera bl-ghamara -

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta` Gunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f`kull zmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b`effett mill-eghluq ta` sitt xhur wara d-data ta` dik it-talba, il-kirja tibqa` biss dwar il-bini u li hu jhallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi ghall-bini kif jista` jigi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bhal dak, kif il-Bord jista` jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wiehed minnhom ;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja ghandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-ghamara u oggetti ohra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f`kull zmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun ghall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-ghamara u tal-oggetti l-ohra tad-dar, u b`effett minn meta jghaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd ghax-xoljiment ta` dik il-kirja u li jhallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar ;

…

(iv) il-jeddijiet moghtija bid-disposizzjonijiet ta` qabel ta` dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi ghal ghamara jew oggetti ohra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll li ghaliha japplika

dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

…

Jirrizulta li r-rikorrent u l-antekawza tieghu irrikonoxxew il-kirja u baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera. Ghalkemm ir-rikorrent kien jaf li l-fond kien mikri lill-intimata, huwa bhala sid kellu jdejh marbuta dwar x`seta` jsir mill-proprjeta`. Fil-fatt anke l-antekawza tar-rikorrent kellu jdejh marbuta, ghalkemm mar-ragel tal-intimata kellu kuntratt ta` kera ta` ghaxar snin, liema kuntratt kien sar qabel sar (u gie fis-sehh l-Att XXIII tal-1979). Ir-rikorrent u l-antekawza tieghu ma kellhomx ghazla ghajr illi joqghodu ghad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

L-Att XXIII tal-1979 gab bidla qawwija u sostanzjali. Bid-diversi disposizzjonijiet tal-Att inghata harsien lil diversi okkupanti ta` postijiet ta` residenza ordinarja li kienu cittadini Maltin wara li ntemmu kuntratti ta` cens jew subcens temporanju jew kuntratti ta` kera ta` fondi dekontrollati. Fl-istess waqt is-sidien tal-postijiet spiccaw ghal snin twal bla protezzjoni adegwata li, mal-medda taz-zmien, bl-inerzija tal-Istat li jintervjeni b`azzjoni posittiva, spiccat gabet lezjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom.

Il-gurisprudenza dwar l-Art 12 tal-Kap 158 tghodd *mutatis mutandis* ghall-Art 5 tal-Kap 158.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Maria Ludgarda sive Mary Borg v. Rosario Mifsud et</u>** nghad hekk :-

"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."

(ara wkoll : **Rose Borg v. Avukat Generali et** : deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016).

Ghandu ragun ir-rikorrent jilmenta illi d-disposizzjoni mill-Kap 158 citata fl-ewwel talba l-intimata fil-fatt inghatat dritt ta` rilokazzjoni. Madanakollu m`ghandux ragun ir-rikorrent meta fl-ewwel talba jilmenta illi r-ripreza tal-pussess tal-proprjeta` hija "impossibbli".

Il-qorti tosserva li fl-10 ta` Lulju 2018, u allura qabel ma saret din il-kawza, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li bih kien emendat il-Kap 158. Qabel dan l-Att, l-izgumbrament ta` inkwilin fis-sitwazzjonijiet li jahseb ghalihom il-Kap 158 kien determinat b`dak li jghid l-Art 5(3)(b) tal-Kap 158 li jaqra hekk :

"Sid il-kera jista` biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista` biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b`rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort`ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xort`ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu."

Il-qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2020 fil-kawza fl-ismijiet **Matthew Said et v. Arthur Vella et** fejn ippronunzjat ruhha dwar talba identika.

L-appell kien interpost mill-intimati Vella. It-tielet aggravju taghhom kien dwar id-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti : "*illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jaghmilha impossibbli ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom*."

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :

17. Huwa minnu illi, ukoll taht l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx ghal kollox "impossibbli" li s-sid jiehu lura l-propjeta`, ghalkemm x`aktarx difficli u kien hemm incertezza dwar meta. Ghalhekk kien ikun ahjar li kieku, flok esprimiet ruhha f`termini assoluti ta` impossibilita`, l-ewwel qorti esprimiet ruhha f`termini aktar relative.

18. Ghalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa` fis-sens illi l-parti tas-sentenza fejn jinghad "li jaghmilha impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-propjeta` taghhom" tinbidel hekk : "li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

19. … il-konsiderazzjonijiet li ghamlet u r-rimedju li tat l-ewwel qorti kienu relativi ghaz-zmien u ghall-posizzjoni legali qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi maghmula bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ma jolqtux il-jeddijiet tal-partijiet taht dawk l-emendi. Fil-fatt it-talbiet tal-atturi kienu dwar l-effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 fuq id-drittijiet taghhom u mhux dwar l-effett tal-art. 12B li ddahhal fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, u ghalhekk id-drittijiet li jista` jkollhom il-partijiet taht l-art. 12B ma jintlaqtux bid-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti.

Il-Qorti taghmel taghha dan il-pronunzjament.

B`differenza mill-kaz appena citat, fil-kaz tal-lum l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi l-Art 5, partikolarment it-tielet paragrafu, meta jinqara kontestwament mat-tifsira li l-Art 2 jaghti ghal "kerrej", jaghmlu mill-kirja mizura temporanja u mhux wahda perpetwa kif lamentat mir-rikorrent. Dan jghodd aktar u aktar fid-dawl tal-fatt illi bl-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 il-legislatur haseb ghal cirkostanza ohra fejn is-sid jista` jitlob lura l-pussess battal tal-fond.

Il-qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi ghall-Kap 158 dahlu fis-sehh fl-1 ta` Awissu 2018. Bl-Art 12B, is-sid inghata jedd li jmur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u jitlob revizjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeccedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta` fond ta` abitazzjoni. Id-disposizzjoni tahseb ukoll sabiex fil-bidu

ta` kull procediment b`talba ghal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Tahseb imbaghad ghal x`jigri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

L-**<u>Art 12(4) tal-Kap 158</u>** ighid :

> *"Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema` kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta` hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."*

Il-hsieb ghal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta` fond ikollu l-jedd li jibda proceduri sabiex jitlob awment fil-kera, b`dan illi jekk jirrizulta bhala difficli ferm, jekk mhux kwazi mpossibbli, ghall-inkwilin illi jhallas l-awment, allura dan kellu jinghata zmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Tajjeb jinghad ukoll illi bl-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 il-legislatur haseb sabiex jirregola talbiet ta` sid ta` fond ghall-izgumbrament ta` okkupanti tal-fond tas-sid.

<u>L-Art 12B(11) tal-Kap 158</u> ighid :

> *"Id-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta` dar ta` abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta` proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta` April 2018. F`dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu."*

L-Art 12B(11) tal-Kap 158 jahseb sabiex is-sid jitlob direttament l-izgumbrament tal-inkwilin.

Il-legislatur ittenta johloq bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ghalhekk filwaqt li kien protett id-dritt tal-inkwilin ghar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa` jissussisti aktar fil-kaz li l-inkwilin ma jkunx f`qaghda illi jhallas awment fil-kera.

Fis-sentenza li tat fis-6 ta` Ottubru 2020 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Galea v. l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

11. L-attur ighid illi l-emendi mdahhla bl-Att XXVII tal-2018 ifittxu li jergghu jaghtu hajja lil kirja li fil-fehma tieghu giet dikjarata "nulla u bla effett" bis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea v. Avukat Generali et (rik. kost. 50/2015). Dan ma huwiex minnu. Il-qorti f`dik il-kawza ma ghamlet ebda dikjarazzjoni dwar il-validità talkirja: li qalet hu li l-kerrej ma setax jinqeda bid-disposizzjonijiet talart. 12 tal-Kap. 158 biex fuqhom isejjes it-titolu tieghu; jekk kellux titolu li jiswa u setax jinqeda b`disposizzjonijiet ohra tal-ligi biex fuqhom isejjes dak it-titolu baqghet kwistjoni miftuha billi ma kinitx filkompetenza tal-qorti biex tiddeciedi dwarha u hekk thalla bla mittiefes il-jedd tal-kerrej ta` access ghal qorti biex dik il-kwistjoni tingieb ghad-decizjoni quddiem it-tribunal kompetenti.

12. Il-fatt izda li s-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 ma hassritx il-kirja ma jfissirx illi ma tatx lill-attur dritt patrimonjali: is-sentenza gharfet u ikkanonizzat dritt tal-attur li, ghax ghandu valur, huwa fost l-interessi patrimonjali mharsa taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-konsegwenza hi illi dak id-dritt ma jistax jittiehed jekk mhux b`mezzi legali fl-interess pubbliku u b`kumpens xieraq.

13. Il-kwistjoni mela ma hijiex biss jew primarjament jekk id-disposizzjonijiet imdahhla bl-Att XXVII tal-2018 jaghtux kumpens xieraq ghat-tehid tad-dritt ghall-pussess battâl tal-fond izda jekk jaghtux kumpens xieraq ghat-tehid jew thassir de facto tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017.

14. It-twegiba hija cara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 ihares il-kriterji ta` legalità u ta` interess pubbliku, certament ma jharisx il-kriterju ta` kumpens xieraq ghax ma jaghti

kumpens ta` xejn ghat tehid – bis-sahha tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017; il-kumpens li jaghti huwa biss ghat-tehid tad-dritt ghall-pussess battal tal-fond, li huwa dritt iehor. Sewwa ghalhekk ighid l-attur, ghalkemm ghal ragunijiet forsi mhux tant koerenti, illi l-ligi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiziti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017, deciza in konfront tal-Avukat Generali u l-konjugi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta … jgib fix-xejn sentenza ta` indoli kostituzzjonali" minghajr ma jinghata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b`sentenza jingieb fix-xejn.

15. It-tehid ta` dritt patrimonjali, ukoll jekk b`mezzi legali u fl-interess pubbliku, minghajr kumpens ta` xejn huwa bi ksur tal-jedd imhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-appell ghalhekk ghandu jintlaqa`, u ma jibqax mehtieg li nqisu l-kwistjonijiet l-ohra mqanqla f`din il-kawza."

Il-qorti sejra tipprovdi dwar l-ewwel talba billi sejra tiddikjara u tiddeciedi li l-Art 5 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, l-intimata Attard inghatat dritt ta` rilokazzjoni li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

III. <u>It-titolu</u>

It-titolu ta` Mariella Birdsall sabiex tippromwovi din l-azzjoni jirrizulta ppruvat mid-dokumenti li pprezentat. It-titolu taghha ma kienx ikkontestat ; kif lanqas ma kienu kkontestati d-dokumenti li pprezentat bhala prova.

IV. <u>It-talbiet</u>

Waqt li tkun qeghda tqis it-talbiet, il-qorti sejra taghti konsiderazzjoni wkoll ghall-eccezzjonijiet li ressqu l-intimati.

1. **<u>L-ewwel (1) talba</u>**

Il-qorti qeghda tintalab tiddikjara u tiddeciedi li l-Art 12 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, partikolarment is-subartikolu (2), filwaqt illi jaghti lill-intimati Simpson dritt ta` rilokazzjoni, kien jaghmilha mpossibbli lis-sid (f`dan il-kaz Mariella Birdsall) li tiehu lura l-pussess tal-proprjeta` taghha.

Il-qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2020 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Matthew Said et v. Arthur Vella et</u>** fejn ippronunzjat ruhha dwar talba identika. F`dik il-kawza, l-appell kien interpost mill-intimati Vella. It-tielet aggravju taghhom kien dwar id-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti : *"illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jaghmilha impossibbli ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom*."

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :

17. Huwa minnu illi, ukoll taht l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx ghal kollox "impossibbli" li s-sid jiehu lura l-propjeta`, ghalkemm x`aktarx difficli u kien hemm incertezza dwar meta. Ghalhekk kien ikun ahjar li kieku, flok esprimiet ruhha f`termini assoluti ta` impossibilita`, l-ewwel qorti esprimiet ruhha f`termini aktar relativi.

18. Ghalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa` fis-sens illi l-parti tassentenza fejn jinghad "li jaghmilha impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-propjeta` taghhom" tinbidel hekk : "li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghall-atturi li jiehdu lura lpussess tal-propjeta` taghhom.

19. … il-konsiderazzjonijiet li ghamlet u r-rimedju li tat l-ewwel qorti kienu relativi ghaz-zmien u ghall-posizzjoni legali qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi maghmula bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ma jolqtux il-jeddijiet tal-partijiet taht dawk l-emendi. Fil-fatt it-talbiet tal-atturi kienu dwar l-effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 fuq id-drittijiet taghhom u mhux dwar l-effett tal-art. 12B li ddahhal fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, u ghalhekk id-drittijiet li jista` jkollhom il-partijiet taht l-art. 12B ma jintlaqtux bid-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti.

Din il-qorti taghmel taghha dan il-pronunzjament.

Ghalhekk sejra tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba, billi tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront ta` Mariella Birdsall, mandanti tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, partikolarment l-Artikolu 12(2), u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati konjugi Simpson li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghall-istess Mariella Birdsall li tikseb lura l-pussess tal-proprjeta` taghha.

2. <u>It-tieni talba</u>

Ir-rikorrent talab dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li fir-rigward tal-fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina, huma garrbu vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` hekk kif dak il-jedd huwa mhares bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, u b`hekk talbu rimedji xierqa.

Il-vjolazzjoni lamentata kienet cirkoskritta ghaz-zmien ta` bejn l-<u>1 ta` Dicembru 1986 u l-21 ta` Novembru 2019</u>.

a) <u>L-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Safejn it-tieni talba tirreferi ghall-allegata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, kienet eccepita l-inapplikabbilita` ta` dik id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni.

L-Avukat tal-Istat jaghti zewg ragunijiet ghal dan : i) ghaliex il-paragrafu (f) tas-subartikolu (2) jipprovdi li l-ebda haga f`dak l-artikolu m`ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta` xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta` kirja ; ii) ghaliex f`dan il-kaz ma jirrizultax tehid forzuz izda biss kontroll tal-uzu tal-proprjeta`.

Is-**<u>subartikolu (1) tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>** jghid :-

Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

i. <u>**Gurisprudenza anqas ricenti**</u>

Bosta kienu fl-ghadd id-drabi fejn il-qrati taghna qiesu jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tigi ekwiparata ma` tehid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Il-linja traccjata fid-decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li huma anqas ricenti fiz-zmien (fosthom : **<u>Josephine Bugeja v. Avukat Generali et</u>** tas-7 ta` Dicembru 2009, **<u>Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** tas-7 ta` Dicembru 2012, **<u>Mary Anne Busuttil v. Tabib John Cassar et</u>** tal-31 ta` Ottubru 2014) kienet illi bl-applikazzjoni tal-emendi ghall-Kap 158 li saru bl-Att XXIII tal-1958 il-proprjeta` baqghet tas-sid u kwindi ma kienx hemm tehid forzuz li jaghti dritt ghal kumpens ghaliex dak li sehh kien kontroll fl-uzu tal-proprjeta` li mhuwiex tehid forzuz. Izda kif inghad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` Marzu 2019 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et</u>**, *`illum il-gurisprudenza turi li l-qrati ma baqghux tal-istess hsieb`.*

ii. **<u>Gurisprudenza aktar ricenti</u>**

Il-gurisprudenza aktar ricenti jidher illi hadet xejra diversa.

Fid-decizjoni li nghatat fid-**29 ta` Novembru 2018** fil-kawza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et**, din il-qorti diversament sabet ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, u cahdet eccezzjoni li kienet inghatat mill-Avukat Generali li bl-emendi ghall-Kap 158 li dahlu bl-Att XXIII tal-1979 ma kienx hemm tehid forzuz ta` proprjeta` izda kontroll tal-uzu fl-interess pubbliku.

Saru zewg appelli minn din id-decizjoni. Il-qorti sejra tillimita ruhha ghall-appell tal-Avukat tal-Istat li ntant ha post l-Avukat Generali bhala legittimu kontradittur f`kawzi ta` din ix-xorta. In partikolari qeghda tirreferi ghall-aggravju li kien jirrigwarda l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-**27 ta` Marzu 2020** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

14. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa ghalhekk michud.

Fuq l-istess linja kienu s-sentenzi li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi fl-ismijiet : <u>Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et</u> tal-14 ta` Dicembru 2018 ; <u>Gabriella Mangion et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Jannar 2019 ; <u>Alfred Testa pro et noe et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Mejju 2019 ; u <u>Josephine Azzopardi pro et noe et v. l-Onor. Prim Ministru et</u> tad-29 ta` Novembru 2019.

Il-qorti sejra tadotta l-gurisprudenza l-aktar ricenti.

Il-qorti qeghda <u>tichad</u> kull fejn kien eccepit li mhuwiex applikabbli l-Art 37 tal-Kostituzzjoni ghall-kaz odjern.

b) <u>L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.

Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".

Il-qorti taghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` Jannar 2000 fil-kaz **<u>Beyeler v. Italy</u>** fejn inghad hekk :-

"98. As the Court has stated on a number of occasions, 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, amongst other things, 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, the ***James and Others v. the United Kingdom*** *judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the* ***Holy Monasteries v. Greece*** *judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and* ***Iatridis v. Greece*** *[GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."*

L-Art 1 Prot 1 huwa gwidat minn tliet principji :-

a) Illi kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` b`mod pacifiku ;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta` jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jghaddi ligijiet sabiex *inter alia* b`mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fl-interess pubbliku, bhal meta jintroduci legislazzjoni ntiza sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

M`ghandux ikun hemm dubju li dak li ried jikseb il-legislatur bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, inkluz bl-Art 5 il-gdid, kien kontroll ta` uzu tal-proprjeta`.

Huwa pacifiku li l-Istat ghandu margini ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni li tkun intiza sabiex tindirizza

problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni ghall-fini residenzjali. Madanakollu l-interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b`ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tohloq bilanc gust. Jehtieg li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun accertat li konsegwenza tal-indhil tal-Istat il-persuna ma titghabbiex b`piz eccessiv u sproporzjonat.

i) <u>Gurisprudenza tal-ECtHR</u>

Fil-kaz ta` **<u>Spadea and Scalabino v. Italy</u>** deciz fit-28 ta` Settembru 1995 kien osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

…

Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies.

…

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation.

…

The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

…

an interference 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.

…

There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Fil-kaz ta` **Amato Gauci v. Malta** li kien deciz fil-15 ta` Settembru 2009, l-ECtHR qalet :-

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

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or

*arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see **Immobiliare Saffi v. Italy**, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

*59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and decidingon the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, **Hutten-Czapska**, cited above, § 223)."*

…

*"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as towhether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, **Hutten-Czapska**, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."*

Il-qorti sabet vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-decizjoni taghha tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta` **Saliba et v. Malta**, l-ECtHR irrimarkat :-

*" … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60)."*

(ara wkoll : **Zammit & Attard Cassar v. Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Lulju 2015 ; u **Cassar v. Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Jannar 2018).

Fid-decizjoni li tat l-ECtHR fil-11 ta` Dicembru 2018 fil-kaz ta` **Buttigieg and others v. Malta** inghad :-

"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.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

ii) Gurisprudenza tal-Qrati Maltin

Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, bil-bosta matul is-snin kienu d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-lista tad-decizjonijiet hija twila u facilment traccjabbli. Fl-assjem taghhom id-decizjonijiet kienu mirquma, attenti u ndirizzaw il-qofol tal-kwistjoni. Il-qorti tghid li kellhom piz sinjifikanti li wassal ghal bidla fil-legislazzjoni. Fl-istess waqt il-qorti tghid li l-bidliet fil-legislazzjoni kienu tardivi. Min-naha tal-Istat matul is-snin kien hemm wisq tkaxkir tas-saqajn li wassal ghal pronunzjamenti wiehed wara l-iehor mill-ECtHR kontra Malta. Fil-qasam tal-harsien tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, il-qawl : *meglio tardi che mai* : ma jaghmel ebda sens. Ragunament ta` din ix-xorti jista` jaghmel sens ghall-gejjin ; certament pero` ma jaghmel ebda sens ghall-imghoddi. Fejn si tratta ta` ksur ta` jeddijiet fondamentali, l-Istat ghandu l-obbligu, ladarba qeghdin nghixu f`socjeta` demokratika fondata fuq is-saltna tad-dritt u l-gustizzja, li jiddritta l-ghawg fil-pront u bla dewmien. Inkella jbati c-cittadin li jifforma s-sottoswol tal-organi tal-Istat.

iii) <u>**Risultanzi**</u>

L-intervent legislattiv li wassal ghall-Att XXIII tal-1979 kien motivat minn ghan legittimu. Fl-1979, u anke qabel, l-Istat kien rinfaccjat bis-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha firxa wiesgha ta` persuni li kienu f`riskju li jitilfu d-dar tar-residenza taghhom u jispiccaw bla saqaf fuq rashom. L-Att XXIII tal-1979 gab taqliba fir-relazzjonijiet ta` bejn sidien ta` proprjeta` residenzjali fuq naha wahda, u censwalisti u/jew inkwilini ta` postijiet dekontrollati fuq in-naha l-ohra. Minghajr l-intervent tal-Att XXIII tal-1979, dawn tal-ahhar kienu jispiccaw minghajr titolu u jsiru semplici okkupanti. Ghal numru mhux traskurabbli ta` snin, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienet accettata, anke jekk b`riluttanza mis-sidien.

Huwa evidenti li l-intervent legislattiv gab mizura ta` kontroll ghaliex is-sid tilef il-jedd ghall-kontrattazzjoni libera li kellu meta ghamel il-kuntratt originali. Tilef ukoll kontroll fuq kemm ghandu jircievi kera ghaliex l-ammont li kellu jithallas kien determinat mill-Istat b`formola stabbilita fil-ligi stess, marbuta mal-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma kienx jirrifletti dak li kien jiddetta s-suq liberu.

L-ghazla zbaljata tal-Istat kienet illi ghax ghal numru ta` snin ma kienx rinfaccjat b`kawzi istitwiti fil-qrati ta` gurisdizzjoni

kostituzzjonali dwar l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qaghad lura milli jaggorna l-ligijiet pari passu mat-titjib ekonomiku u socjali li l-pajjiz kien qieghed jesperjenza matul is-snin. Di piu` wara li fid-19 ta` Awissu 1987 sar il-Kap 319 infetah il-bieb berah ghal kawzi li bdew isiru kemm fil-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali kif ukoll fl-ECtHR dwar allegati vjolazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni.

Il-bilanc li l-Istat ittenta jikseb fl-1979 bejn interessi konfliggenti mal-medda tas-snin ma baqax iregi. Anzi bl-applikazzjoni tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 kiber l-isproporzjon u l-izvantagg tas-sidien. Fil-kaz tal-lum, il-kera li r-rikorrent seta` jippercepixxi fiz-zmien in kwistjoni minhabba l-effett tal-Art 5 tal-Kap 158, imqabbla mal-kera fis-suq hieles, <u>oggettivament</u> hija baxxa. Illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiz (ghalkemm certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati socjali tas-socjeta` taghna) hija bil-wisq ahjar minn dik li kienet fl-1979.

Mhuwiex ikkontestat il-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`legislazzjoni l-uzu tal-proprjeta` meta dan jirrizulta illi huwa fl-interess tal-kollettivita`. Fl-istess waqt, l-Istat ghandu l-obbligu li jassikura li bl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni, ikun qed jinzamm bilanc u proporzjonalita`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi kollha tal-partijiet sabiex ikun accertat jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tkun tghabbiet b`piz eccessiv u sproporzjonat.

Inkalzat kif kien bl-effett tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECtHR, l-Istat haseb ghal emendi fil-Kap 16 fl-2009 u fl-2010. Bl-emendi, il-kera kellha tizdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio` nonostante xorta wahda l-emendi ma sehhilhomx jilhqu dak il-bilanc u proporzjon rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni sabiex isir kontroll fl-uzu tal-proprjeta`. Titjib kien hemm imma ma kienx bizzejjed ghaliex is-sid baqa` kostrett joqghod ghal zieda dettata mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` <u>**Anthony Aquilina v. Malta**</u> l-ECtHR irrimarkat illi : "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*".

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-

> *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."*

Wara li qieset il-provi fl-assjem taghhom, il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrent garrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tieghu kif imharsa bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

iv. <u>Rimedju</u>

Fl-ambitu tat-tieni talba, ir-rikorrent talab rimedju fil-kaz li l-qorti ssib vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tieghu.

Il-qorti sabet li kien hemm vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent pero` mhijiex sejra bhala rimedju tordna l-izgumbrament tal-intimata Attard mill-fond de quo.

Il-qorti sejra taghmel referenza ghal gurisprudenza li *mutatis mutandis* issib applikazzjoni anke ghall-kaz odjern.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza **<u>Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten</u>** : inghad illi :-

> *16. Lanqas ma huwa relevanti l-fatt illi r-rimedju moghti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta` Amato Gauci kien il-kundanna tal-gvern li jhallas id-danni u mhux il-kundanna tal-kerrej ghal zgumbrament. Qabel xejn kawzi quddiem il-Qorti Ewropea jsiru kontra l-istat u mhux kontra*

cittadini privati: il-kerrej, li ma kienx parti fil-kawza, ma setax jigi kundannat li jizgombra. Barra minn hekk, ir-rimedju li tista` taghti dik il-qorti huwa biss kontra l-istat: ma ghandha ebda setgha tordna zgumbrament ta` cittadini privati. Ukoll, dik il-qorti tista` biss tghid illi irravvizat ksur ta` xi disposizzjoni tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali izda ma ghandha ebda setgha li tghid illi l-ligi domestika "tkun bla effett".

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et** : fil-25 ta` Ottubru 2013 : inghad hekk :-

13. It-tieni aggravju jolqot ir-rimedju li tat l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenuti Azzopardi ma jistghux jinqdew bl-art. 12(2) biex izommu l-proprjetà tal-atturi b`kiri. …

14. Huwa minnu illi l-Avukat Generali bhala rapprezentant tal-gvern ghandu interess generali fit-twettiq tal-politika ta` social housing. Madankollu, ghall-ghanijiet ta` proceduri gudizzjarji interess generali bhal dak jista` ma jkunx bizejjed jekk il-parti interessata ma tkunx se tiehu vantagg fil-kaz partikolari.

15. Fil-kaz tal-lum il-konvenuti Azzopardi ma appellawx mis-sentenza li ghalhekk, ghalihom, hija res iudicata. L-istess konvenuti Azzopardi ghalhekk huma marbuta bid-decizjoni tal-ewwel qorti illi "ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment [tal-art. 12(2) tal-Kap. 158] biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta` dawn il-proceduri". Huwa ovvju ghalhekk illi, ghall-ghanijiet tal-kawza tallum, l-Avukat Generali ma jista` jikseb ebda vantagg minn dan l-aggravju.

16. Ghal din ir-raguni l-qorti ma tqisx aktar dan l-aggravju.

Fis-sentenza : **Robert Galea v. Avukat Generali et** : deciza minn din il-qorti diversament presjeduta fis-7 ta` Frar 2017 : inghad :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda r-rimedju l-iehor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti taghraf li saret talba specifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-izgumbrament tal-intimati Ganado mill-post;

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qaghda attwali qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu dwar hwejgu. Kif sewwa jghid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-ghoti ta` kumpens, ma tkunx qieghda teqred l-ghajn tal-vjolazzjoni li qieghed igarrab u kull kumpens f`kull kaz ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqatal-kawza billi l-Qorti ma tistax f`kawza bhal din taghti kumpens ghall-gejjieni li mhux maghruf kemm jista` jtul (Ara Amato Gauci vs Malta §80);

Illi, min-naha l-ohra, sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali jitlob l-ghoti ta` rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-ligi, b`mod li l-ghoti wahdu ta` kumpens jista` ma jitqiesx bhala rimedju tajjeb bizzejjed. F`kazijiet ta` dawn l-ahhar zmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tnehhija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu nghata, u li ghat-tbatija li ggarrab il-parti mnehhija jrid jaghmel tajjeb l-Istat Malti (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawza fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (kaz li jirrigwarda Ordni ta` Rekwizizzjoni);

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f`cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun. F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici;

Illi, kif inghad aktar qabel, ladarba fil-kaz tallum hemm kirja li ghadha fis-sehh fiz-zmien "konvenzjonali" taghha, il-kwestjoni tat-tnehhija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b`dak il-kuntratt u minghajru, il-jeddijiet pattwiti taghhom ikunu ngabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-

sehh ta` dak il-kuntratt jitqiesu ghalhekk mit-tribunal xieraq f`azzjoni apposta;

Illi ghalhekk, ghall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrent."

(ara wkoll : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** : 7 ta` Dicembru 2012)

Fid-decizjoni illi tat l-ECtHR fil-kaz ta` **Frendo Randon and Others v. Malta** tat-22 ta` Frar 2012 inghad illi :-

16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Tghodd ukoll il-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ECtHR fil-kaz ta` **Lindheim and Others v. Norway** tat-12 ta` Gunju 2012 :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Din il-qorti tishaq illi – wiesgha kemm jista` wiehed jifhem li huma s–setghat taghha - mhuwiex dan il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk ghandhiex tintemm lokazzjoni jew jekk ghandux inkwilin jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom jesprimu ruhhom dwar talbiet ta` din ix-xorta. Fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-inkwilina gabet ruhha skont il-ligijiet vigenti. Ghalhekk m`ghandhiex tirrispondi ghall-kostituzzjonalita` ta` kif kienu applikati l-ligijiet li jharsu l-posizzjoni taghha.

Il-qorti tqis li r-rimedju ewlieni ghandu jkun l-ghoti ta` kumpens fl-ghamla ta` danni pekunjarji u morali.

Tghid ukoll illi ghalkemm mhijiex sejra tordna l-izgumbrament tal-inkwilina Attard, fl-istess waqt il-qorti qeghda tafferma li sabiex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent ma tibqax tippersisti wara li s-sentenza taghha tal-lum issir gudikat, sejra tiddikjara li l-intimata Attard ma tistax tibqa` toqghod fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex tibqa` tokkupa l-fond in kwistjoni.

Qeghda <u>tilqa</u>` t-tieni talba u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu.

3. <u>It-tielet talba</u>

Ir-rikorrent talab dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta` kumpens in vista tal-vjolazzjoni subita tal-jeddijiet fondamentali tieghu.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni ta` ligi. Jekk bl-applikazzjoni ta` ligi ssehh vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, l-Avukat tal-Istat ghandu jaghmel tajjeb ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali li din il-qorti accertat li r-rikorrenti garrab.

Il-qorti qeghda tilqa` t-tielet talba.

4. <u>Ir-raba` talba</u>

Ir-rikorrent talab il-likwidazzjoni ta` kumpens u danni ghall-vjolazzjoni minnu subita.

i) <u>Gurisprudenza</u>

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **<u>Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et</u>** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **<u>Victor Gatt et v. Avukat Generali et</u>** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **<u>Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et</u>** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **<u>Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et</u>** 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.*"

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-qorti ghandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016.

Il-qorti qalet hekk :-

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

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f` certi kazijiet kellha taghti kumpens f` ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li 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 ssabiex 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."

Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : **Carmen Cassar v. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011).

Issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : fejn inghad :-

"25. F`materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :
"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].

26. Fil-kawza Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:

"F`kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista` jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta` Edwards v Malta u Ghigo v Malta 17 Lulju 2008] ddecidiet li :

"Para.76. As the Court has already stated on may occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting

measures for control of individual property, but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (….Mellacher and Others v Austria para.45].”

27. *Inoltre, "In the absence of a formal expropriation that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances to investigate the realities of the situation complained of!.. Since the Convention is intended to guarantee rights that are practical and effective it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation [Sporrong & Lonnroth v. Sweden 18/12/1994; ara ukoll kawza Perit Duminku Mintoff, supra]".*

28. *Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni "ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing."*

29. *Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal-Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f`dik tal-Qorti Ewropeja, li f`kaz ta` legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.*

30. *Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci v. Malta, [Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :*

"... [the Court] reiterating that legitimate objectives in the `public interest`, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54 and

Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.

33. Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza Josephine Bugeja v. Avukat Generali, deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux in vacuo, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "Huwa l-ezercizju ta` dak id-dritt fil-prattika u b`mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista` bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta` dritt fondamentali" [para.45]. Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "practical and effective" biex jigi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax ghal esproprijazzjoni de facto."

Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : inghad :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fondamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-

ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal ghal dan, il-Qorti jehtigilha tqis ghadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun garrab is-sid, l-ghan socjali mahsub mil-ligi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dhul attwali li qieghed jircievi r-rikorrent mad-dhul li jista` jinkiseb fis-suq hieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li garrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` taghti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieh aktar fuq it-thaddim tal-ligi attakkata. Minn kif wiehed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiha li trid titqies f`kull kaz ghalih u jiddependu hafna mic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni ohra. Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati Ganado, izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu 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 jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fondamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fondamentali tas-sid;

Illi kif inhu mizmum u mghallem "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, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. 24.2.2012 fil-kawza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et);

Illi meta wiehed iqis ic-cirkostanzi kollha li johorgu mill-provi mressqa u jhaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn zmien ghal zmien inqdew bihom f`kazijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawza fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jithallas

kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qieghda tqis ukoll iz-zmien li r-rikorrent ha biex ressaq l-ilment tieghu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et)."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta moghtija fit-30 ta` Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** (u konfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta` Dicembru 2018) inghad hekk :-

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex sodisfacenti in vista tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex idonea sabiex terga` issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-istatus quo ante ;
…

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f`dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50 (Tabella 4.0) (17%) Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECtHR Kaz ***Ghigo vs. Malta*** *17 ta` Lulju 2008, #18; Kaz* ***Edwards vs. Malta****, 17 ta` Lulju 2008; #21; u l-QK fil-kaz* ***Borg vs Mifsud*** *sucitata) Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.*

Il-Qorti Kostituzzjonali f` ***Borg vs Mifsud*** *citat supra, wara li qieset li:*

"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 fondamentali 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 xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li

"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."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b`dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien. (Dwar id-dewmien vide contra s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "Apap Bologna vs Malta" deciza r fit-30 ta` Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.")

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta` hamsa fil-mija (5%) sad data tal-pagament effettiv."

(ara wkoll : 2 ta` Marzu 2018 : QK : **Thomas Cauchi et v. Avukat Generali et**)

Fid-decizjoni **Cassar v. Malta** tat-30 ta` Jannar 2018 (App. 50570/13) l-ECtHR qalet hekk :-

A. Damage

84. The applicants claimed 1,260,996 euros (EUR) in respect of pecuniary damage. That sum reflected (i) the rent due to them from 1998 to 2015 amounting to EUR 730,330 calculated on the basis of the valuation of an estate agent at EUR 3,500 per month, (EUR 42,000 annually) in 2015, projected backwards to the year 1998 based on two indices for property prices published by the Central Bank of Malta – by means of example, such projections show the rents for the respective years as follows: EUR 6,857 annually in 1988, EUR 18,476 in 1998 and EUR 41,649 in 2008; (ii) EUR 502,006 in simple interest at 8% (capped so as not to exceed the rent of a particular year); and (iii) EUR 28,660 (supported by an architect`s report) in repairs needed to the property since the tenant had failed to take adequate care of the property. In this connection the applicants noted that as things stand, they will remain suffering the effects of the violation even after the Court judgment, for an unspecified amount of years to come. In this light they also considered that their claim of EUR 54,000 in respect of non-pecuniary damage already suffered, representing EUR 2,000 annually since 1988, should be upheld in full.

85. The Government submitted that if a violation were to be found a declaration to that effect would suffice. In any event, they considered that the valuations were exorbitant,

speculative and not based on an architect`s report. They noted that the property had been purchased in 1988 at EUR 25,600 it had therefore hardly been imaginable that it could now have a rental value of EUR 42,000 annually. Indeed if it had to be divided over the years, their claim in rent amounted to around EUR 27,000 annually which would surely not reflect the rental value in the eighties and nineties. They further considered that since the applicants had accepted rent until 2008, their claim should only refer to the subsequent years. Moreover, the tenant had deposited rent for the period between 2009-15 amounting to EUR 2,796 which had to be deducted from the award of compensation. As to interest the Government noted that under domestic law, interest was due only on amount liquidated, which was not the case here. Moreover a rate of 8% was far beyond any commercial rate of interest currently available in the banking sector in respect of deposits. As to the structural works the Government considered this clam unproven and hypothetical. Lastly, the Government considered that an award under this head should not exceed EUR 10,000, which would be EUR 2,123.66 annually over six years, and an award for pecuniary damage should not exceed EUR 4,000.

86. The Court notes that the applicants are entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of their property from around 2000 to date. The Court notes on the one hand that the rent suggested by the Government is not based on any valuation or other criteria, and appears to be a simple division of an aleatory sum they proposed. On the other hand, while the applicant`s valuation is based on an estate agent, and was not accompanied by an architect`s report, the domestic court found that EUR 3,000 as opposed to the EUR 3,500 alleged by the applicants appeared reasonable. However, the Court also notes that the comparators used by the estate agent refer to renovated buildings with high quality finishing and furnishing. While no information has been submitted as to the quality of the interior of the applicants` property the Court observes that the applicants claim that their property needs repairs as it has not been well taken care of (see paragraph 84 above). Thus, the latter cannot be considered to be in the same condition and at the same rental value as the former. Therefore, the Court considers that the valuation submitted by the applicants is on the high side, but may nonetheless provide a relevant indication and workable basis.

87. 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.*

88. In the present case the Court must, however, also take note of the fact that the applicants bought the property when it was already subject to such restrictions, and therefore it considers that the purchase price at the time reflected such restrictions. While the applicants consider that the Government`s claim to that effect was unsubstantiated (see paragraphs 37 and 38 above), the Court notes that according to the evaluations submitted by the applicants, the property in 1988, date when they purchased it, had a rental market value of EUR 6,857 annually. The Court observes that such a sum in rent would not be appropriate for a property purchased in the same year at EUR 25,600, if that were its real sale value. In consequence it must be accepted that the limitations on the property affected the purchase price.

*89. 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 **<u>Amato Gauci</u>**, cited above, § 78, and **<u>Ghigo v. Malta</u>** (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see **<u>Anthony Aquilina</u>**, cited above, § 72, in fine).*

90. Lastly, it is not for the Court to award the claim concerning renovation work which was not entered into by this Court.

91. The Court, thus, awards the applicants the sum of EUR 170,000 jointly.

92. The Court further considers that the applicants must have sustained feelings of anxiety and stress, having regard to the nature of the breach. It therefore awards EUR 3,000 jointly in respect of non-pecuniary damage.

Fuq l-istess binarju kienet id-decizjoni fil-kaz ta` **<u>Portanier v. Malta</u>** tas-27 ta` Novembru 2019 (App. 55747/16) fejn inghad hekk :

"55. The Court notes that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress. The Court makes reference to its considerations in paragraphs 24 and 25 above. The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It transpires from the information and cases brought before the Court that this is often not the case. Such pecuniary awards are also often not accompanied by an adequate award of non-pecuniary damage and/or an order for the payment of the relevant costs (ibid. § 90 and Grech and Others, cited above, § 62). No domestic case-law dispelling such conclusions has been brought to the Court`s attention in the present case.

56. In the light of the above considerations relating to the relevant time, the Court concludes that although constitutional redress proceedings are an effective remedy in theory, they were not so in practice, in cases such as the present one. In consequence, they cannot be considered an effective remedy for the purposes of Article 13 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 concerning arguable complaints in respect of the

rent laws in place, which, though lawful and pursuing legitimate objectives, impose an excessive individual burden on applicants.

...

62. The Court must proceed to determine the compensation the applicant is entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which he has suffered for the period December 2008 to September 2017, when the violation came to an end.

63. The Court notes that the annual rental value of the property estimated on the basis of its sale value according to the court-appointed architect was EUR 5,600. Nevertheless the domestic court considered its value to be more likely EUR 3,000 to 4,000 (see paragraph 14 above). The latter appears to be in line with the Government`s architect`s valuation which also reflects similar figures. With that in mind, 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 has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted.

64. The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 20).

65. The Court thus awards the applicant EUR 8,000.

Issir referenza wkoll ghall-gurisprudenza mill-aktar ricenti, senjatament id-decizjoni tal-ECtHR fil-kaz ta` **Marshall and Others v. Malta** tal-11 ta` Gunju 2020 fejn inghad :-

"*94. The Court must proceed to determine the compensation the applicants are entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which they have suffered. However, the Court notes that the only valuation submitted by the court-appointed architect referred to 2014. The rental value of the premises was clearly not the same in the preceding decades. In consequence the Court is unable to identify in which year the disproportionality arose. For the same reasons the Court considers that it has no objective basis on which to determine the pecuniary damage for the years preceding 2014.*
95. Thus, 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 has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).

96. Furthermore, the sums already received by the applicants for the relevant period must be deducted.

97. The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put

the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount.

98. The Court thus awards the applicants, jointly, EUR 500,000. As requested, the amount awarded is to be paid directly into the bank account designated by the applicants` representatives.
99. Bearing in mind the Constitutional Court`s award of EUR 25,000, which remains payable to the applicants, the Court need not award a further sum in non-pecuniary damage, it therefore rejects such claim."

ii) <u>Likwidazzjoni</u>

Il-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-qorti sabet vjolazzjoni kemm tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita bl-applikazzjoni tal-Art 5 tal-Kap 158 u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija il-fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi ohra li l-qorti ghandha tqis meta tigi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghal-lezjoni subita.

Id-danni li jigu likwidati fi procediment kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex danni civili li jigu likwidati f`kawzi kondotti fi procedimenti ordinarji ghaliex huma danni li jigu likwidati minhabba vjolazzjoni accertata tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna. Propju ghalhekk meta fi procediment tax-xorta bhal dak tal-lum il-qorti tigi biex taghmel il-likwidazzjoni ghandha tqis fatturi li ghandhom rilevanza u li jincidu fuq il-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

Dwar quantum ta` kumpens, kemm ghar-rigward tad-danni pekunjarji, kif ukoll ghar-rigward tad-danni morali, il-qorti tosserva li ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu.

a) **<u>Danni pekunjarji</u>**

- **<u>Osservazzjoni generali</u>**

Fejn si tratta ta` danni <u>pekunjarji</u> din il-qorti hija tal-fehma illi, tenut kont tal-likwidazzjonijiet li qeghdin isiru mill-ECtHR f`kazi fejn tirrizulta vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni li fihom Malta tkun l-intimata, fl-ahjar interess tal-gustizzja, il-qrati taghna ghandhom ifasslu <u>linji gwida</u> ghall-fini ta` likwidazzjoni, bla ma jiddipartixxu mill-principju li kull kaz ghandu jkun gudikat fuq il-fatti u cirkostanzi partikolari tieghu.

Il-qorti sejra tghid fil-fehma taghha x`ghandhom ikunu l-linji gwida <u>u</u> kif ghandhom jigu applikati ghall-kaz prezenti.

- **<u>Il-massimu</u>**

Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kien mahtur fil-kaz odjern jikkostitwixxu **<u>prova ta` fatt</u>**.

Fir-relazzjoni tieghu il-perit tekniku nkluda tabella (a fol 39) li turi l-valur lokatizju ta` Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina ghaz-zmien ta` bejn is-sena 1985 u s-sena 2019.

Jirrizulta illi ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` Dicembru 1986 u l-21 ta` Novembru 2019, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond de quo, kien ilahhaq total ta` **<u>€2,649,754.</u>** Dan l-ammont huwa mifrux fuq intervalli ta` hames snin fuq il-perijodu kollu.

Aktar kmieni, il-qorti ddikjarat li kienet sejra taghmel taghha dak li rrizulta mir-relazzjoni.

Il-figura ta` <u>€2,649,754</u> tikkostitwixxi <u>l-massimu</u> tad-danni pekunjarji. Dan l-ammont ghandu pero` jkun aggjustat skont il-linji gwida li sejra taghti.

- **<u>Linji gwida</u>**

i. <u>Ghandha titnaqqas il-kera li kienet mhallsa u accettata fiz-zmien in kwistjoni</u>

Jirrizulta ppruvat li wara li ghalaq il-kuntratt tal-kera fl-1986, l-intimata Attard baqghet fil-post. Il-kera skont il-kuntratt kienet ta` Lm 800 fis-sena. Prezentement il-kera li qeghda tithallas mill-intimata Attard hija ta` €7,652.50 fis-sena.

Mhux maghruf kif sar l-awment fil-kera matul iz-zmien. Kien jinkombi fuq ir-rikorrent li jgib il-prova tal-pagamenti illi saru mill-1 ta` Dicembru 1986 sal-21 ta` Novembru 2019. Fl-assenza ta` din il-prova, il-qorti sejra *arbitrio boni viri* tqis illi l-kera mhallsa matul il-perjodu kollu ndikat kienet ta` €7,652.50 fis-sena.

Il-qorti qeghda tqis illi fuq medda ta` 33 sena il-kera mhallsa kienet fl-ammont ta` **<u>€252,532.50</u>** arrotondata ghal **<u>€252,533</u>**.

B`hekk il-figura massima ta` **<u>€2,649,754</u>** ghandha tinzel ghal **<u>€2,397,221</u>**.

ii. <u>L-interess generali</u>

Il-qorti taccetta s-siwi u l-legittimita` tal-intervent tal-Istat. Dan il-fattur ghandu jwassal ghal tnaqqis ta` **<u>35%</u>** fil-figura ridotta ta` €2,397,221. Kienet adottata din ir-rata ta` tnaqqis sabiex tpatti ghas-snin fit-tul li ha l-Istat Malti sabiex jipproponi ligijiet li jsewwu l-isproporzjon li garrbu s-sidien bhala konsegwenza tal-applikazzjoni tal-ligi in kwistjoni. Ir-rata kienet tkun diversa li kieku l-Istat Malti gharaf jintervjeni tempestivament qabel ma beda jsib ruhu rinfaccjat b`decizjonijiet sfavorevoli moghtija mill-qrati Maltin u mill-ECtHR.

B`hekk il-figura ta` <u>€2,397,221</u> ghandha tinzel ghal <u>€1,558,193.60</u> arrotondata ghal **<u>€1,558,194</u>**.

iii. <u>Passivita` tar-rikorrent</u>

Il-qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm **<u>tnaqqis ulterjuri ta` 35%</u>** minhabba l-komportament kjarament passiv tar-rikorrent u/jew tal-antekawza tieghu. Kienet ghazla tieghu u/jew tal-antekawza tieghu li jibqghu jistennew 33 sena u jkun biss fil-21 ta` Novembru 2019 li ssir l-azzjoni odjerna. Ghal din il-qorti, din ma kenitx kwistjoni ta` kawtela izda pjuttost attitudini ta` *wait and see* skont dak li qed jigi deciz mill-qrati. Ir-rikorrent ma haqqux premju talli hu u/jew l-antekawza tieghu baqghu passivi.

Il-figura ghalhekk ghandha terga` tinzel u ssir **<u>€1,012,826.10</u>**.

iv. <u>Il-fond</u>

Il-qorti rat ir-relazzjoni.

Tenut kont tan-natura tal-fond, il-qorti ma tarax li ghandu jkun hemm tnaqqis fid-danni pekunjarji minhabba dan l-aspett.

v. <u>Riassunt</u>

Id-danni pekunjarji jammontaw ghall-figura arrotondata ta` **<u>€1,012,826.</u>**

b) <u>Danni mhux pekunjarji</u>

Ghal snin fit-tul tirrizulta lampanti mhux biss l-inerzja izda anke r-riluttanza min-naha tal-Istat li jintervjeni b`mod deciziv b`legislazzjoni aggjornata ghar-realtajiet socjo-ekonomici tal-pajjiz, nonostante li kemm il-qrati kostituzzjonali Maltin kif wkoll l-ECtHR

kienu qeghdin jaghmluha cara bid-decizjonijiet taghhom illi l-izbilanc u l-isproporzjon kontra s-sidien ta` fondi residenzjali bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kien qieghed ikun lesiv ghall-jeddijiet fondamentali taghhom u ma setax ikompli jitwarrab fil-genb bla ma jkun indirizzat b`mod effettiv b`interventi legislattivi godda. Din hija l-qofol u l-entita` tal-lezjoni subita mir-rikorrent. Haqqu jircievi danni mhux pekunjarji li l-qorti qeghda tistabilixxi fl-ammont ta` **<u>€5,000</u>**.

5. <u>Il-hames talba</u>

Qieghed jigi likwidat kumpens totali ta` €1,017,826 li ghandu jithallas lir-rikorrent mill-Avukat tal-Istat. L-intimata Attard m`ghandha thallas ebda kumpens jew danni lir-rikorrenti ghaliex jirrizulta li qaghdet mal-ligijiet vigenti u m`ghamlet xejn kontra dik il-ligi. Lanqas m`ghandha tinkorri spejjez gudizzjarji.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati.

Relattivament ghall-ewwel (1) talba, tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qieghed jinghata dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Jane Attard ghall-fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina, li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-fond proprjeta` tieghu fuq riferit.

Tilqa` t-tieni (2).

Riferibbilment ukoll ghat-tieni (2) talba, tiddikjara u tiddeciedi li sabiex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-

rikorrent ma tibqax tippersisti wara li s-sentenza taghha tal-lum issir gudikat, l-intimata Jane Attard ma tistax tibqa` toqghod fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex tibqa` tokkupa l-fond Palazzo Gourgion, 28, Triq Villegaignon, Mdina de quo in kwistjoni.

Tilqa` t-tielet (3) talbiet.

Riferibbilment ghar-raba` (4) talba, tillikwida favur ir-rikorrent kumpens komplessiv fl-ammont ta` miljun u sbatax-il elf u tmien mija sitta u ghoxrin ewro (€1,017,826) in kwantu ghal miljun u tnax-il elf u tmien mija sitta u ghoxrin ewro (€1,012,826) in linea ta` danni pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) in linea ta` danni morali ghall-vjolazzjoni li garrab tad-drittijiet fondamentali tieghu skont kif deciz fit-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet.

Riferibbilment ghall-hames (5) talba, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur