QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'APRIL 2021

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 4/2019 RGM

Gaetano Attard (K.I. 0425657M)

vs.

Avukat Ġenerali u b'digriet tal-5 ta' Frar 2020 żdiedu l-kliem 'illum Avukat tal-Istat'; Carmelo Agius (K.I. 0143756M) u martu Dolores Agius (K.I. 0631759M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Gaetano Attard** ippreżentat fis-7 ta' Jannar, 2019 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

(1) Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 83, Triq San Mikiel, il-Marsa liema fond huwa akkwista bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni tal-**10 ta' Mejju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia** li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument A.***

(2) Illi b' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tal-**24 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius** li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument B***, ir-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mit-22 ta' Frar 1985 lill-intimat Carmelo Agius il-fond ossia mezzanin numru 83, Triq San Mikiel, il-Marsa, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm40 u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

(3) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-21 ta' Frar 2006 izda l-intimat Carmelo Agius u martu Dolores peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

(4) Illi ghalhekk fil-21 ta' Frar 2006 il-koncessjoni enfitewtika surreferita skadiet u a tenur tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) l-intimati Agius baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal €140.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem sal-21 ta' Frar 2010 meta bl-Att X tal-2009 il-kera gholiet ghal €185.00c fis-sena u baqa hekk sal-21 ta' Frar 2013 meta oghla ghal €194.63c fis-sena u rega' ghola ghal €198.65c fis-sena fil-21 ta' Frar 2016 u jkompli joghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-kera llum ghandha tkun €198.65c u terga toghla fis-21 ta' Frar 2019.

(5) Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza mic-certifikat mahrug mill-Land Valuation Office.

(6) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument C surreferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti kien ta parir sabiex il-fond de quo jinghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Agius biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

(7) Illi kieku r-rikorrenti kera l-fond lill-intimat Agius flok ma tah b'cens, kien japplika l-fair rent li ma kien *fair rent* xejn stante li l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

(8) Illi l-attur ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejjgu minghajr okkupazzjoni.

(9) Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Agius kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(10) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument B surreferit.

(11) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu, minghajr ma gie moghti lilu kumpens xieraq ghat-tehid

tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u l-intimat Carmelo Agius, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

(12) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fil-21 ta' Frar 2006 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(13) Illi il-valur tal-proprjeta` in kwistjoni llum huwa ta' circa €200,000 fuq is-suq hieles b'valur lokatizju fis-suq ferm iktar gholi mill-kera irrizorja li r-rikorrenti qed jircievi attwalment.

(14) Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrent biex jiehu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qieghdin jilledu d-drittijiet tieghu ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(15) Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gie pprivat mill-proprjeta' tieghu stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, 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 Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

(16) Illi fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew l'fuq, juzurpalu id-dritt

tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi 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.

(17) 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)

(18) Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati handhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

(19) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huwa intitolat ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-21 ta' Frar 2006 – Vide ***Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, 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; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.***

(20) 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** 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 il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b’mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta’ tgawdija tal-proprjeta’ tieghu, b’sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta’ tali interess m’ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

(21) Illi r-rikorrenti jhoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u k7onsegwentement ghandu jithallas kumpens mill-Avukat Generali a tenur ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar 2018**), stante illi huwa gie ipprivat, minghajr ma nghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta’ tieghu u cioe’ tal-fond *83, Triq San Mikiel, il-Marsa*, minhabba d-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979.

(22) Illi r-rikorrenti jippretendi li ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f’ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza **“Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar 2018.**

(23) Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta’ Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet *Franco Buttigieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f’kaz simili ghal dak

ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

(24) Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema data r-rikorrenti qed jipprocedi b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi illi huwa ghandu jircievi tramite din il-kawza d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huwa sofra tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tieghu kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Agius u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu .

2. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ossia 83, Triq San Mikiel, il-Marsa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

4. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir**-risposta tal-Avukat Ġenerali** ppreżentata fil-21 ta' Frar, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnu stess peress li kienu hu li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnu fl-24 ta' Ottubru 1984 li rabat lilu nnifsu għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

2. Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrent, jissokta jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 12(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**

żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

3. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. Illi lil hinn minn dan, it-tieni talba xorta mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-**artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-**Kostituzzjoni** u l-**Konvenzjoni Ewropea**;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera qabel id-dħul tal-**Att XXVII tal-2018**, jissokta jingħad, li bl-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,** il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-

artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull **<u>tlett snin</u>** skont l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

6. Illi l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li kienu jħallsu l-inkiwlini Aġius sal-2018 kienet xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke t-tieni talba tar-rikorrent mhix mistħoqqha għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnu mhix mistħoqqa;

8. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tlitt talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-responsabbilità u l-ħlas tal-kumpens;

9. Illi f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '***Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali***' kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Rat ir-**risposta ta' Carmelo Agius u martu Dolores Agius** ippreżentata fl-10 t'April 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'humiex il-legittimi kontraditturi ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-istat jew entita` governattiva jew pubblika.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrent qieghed ifittex rimedju straordinarju minghajr ma qabel stenna l-ezitu tal-kawza minnu intavolata quddiem il-Bord tal-Kera.

3. Illi in linea preliminari wkoll, it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt inkwantu l-ligi senjatament l-ATT XXIII tal-1979 li emenda l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta dahal ferm qabel iz-zmien meta r-rikorrent dahal ghal-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika u ghaldaqstant ir-rikorrent dahal ghal dan il-ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regin legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz.zmien u fil-futur. Ghalhekk ghandu jipprevali l-principju *pacta sunt servanda.*

4. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, r-rikorrenti certament illi ma jistax jilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li huwa baqa' regolarment jaccetta l-kera illi l-esponenti baqgha jhallsu, dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.

5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma kompromessi wkoll bl-inattivita` matul is-snin u cioe` mid-data meta l-koncessjoni emfitewtika temporanja giet konvertita f'kirja.

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra kollha, l-ewwel talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante illi ma huwiex minnu illi l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirrenduh impossibbli li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

7. Illi minghajr pregudizzju wkoll l-esponenti jeccepixxu wkoll l-improponibilita` tar-raba' talba tar-rikorrenti abbazi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante illi l-Konvenzjoni taghmel parti mil-ligijiet ta' Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha huma inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat kif jirrizulta mill-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

9. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi prodotti mill-partijiet;

Rat illi fit-23 t'Ottubru 2019 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Elena Borg Costanzi, sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-21 ta' Frar 2006 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2018;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fis-26 ta' Novembru 2019 u maħluf fil-5 ta' Frar 2020[1];

Rat id-domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku ppreżentati fil-25 ta' Frar 2020 mill-Avukat tal-Istat[2] kif ukoll ir-risposti għall-istess mogħtija viva voce waqt is-seduta miżmuma fit-30 ta' Settembru 2020[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fis-6 t'Ottubru 2020[4], in-nota tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-23 ta' Novembru 2020[5] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konjuġi Agius ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2021[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti pertinenti għall-każ

Permezz ta' kuntratt tal-24 t'Ottubru 1984 mħejji min-Nutar Dr. Antoine Agius, ir-rikorrent għadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena il-mezzanin bin-numru uffiċċjali 83, fi Triq San Mikiel, il-Marsa, lill-intimat Carmelo Agius, b'effett però mit-22 ta' Frar 1985. Din il-konċessjoni saret versu ċens annwu ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40). Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fil-21 ta' Frar 2006.

L-intimati Agius qegħdin jirrisjedu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għadhom jagħmlu hekk sal-lum il-ġurnata. Dan qed seħħ stante li meta għalaq iċ-ċens, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza

[1] Paġna 64 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 85 tal-proċess.
[3] Paġna 92 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 96 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 105 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 117 et seq tal-proċess.

li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Ir-rikorrent informa lill-Qorti li sal-21 ta' Frar 2010, l-intimati Agius kienu jħallsu mija u erbgħin Ewro (€140) kirja. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mit-22 ta' Frar 2010 sal-21 ta' Frar 2013, l-intimati Agius bdew iħallsu s-somma ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185). Għat-tlett snin ta' wara l-konjuġi Agius bdew iħallsu mija, erbgħa u disgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€194.63) u fis-snin bejn 2016 u l-2019 l-imsemmija konjuġi bdew iħallsu mija tmienja u disgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€198.65).

Fis-7 ta' Jannar 2019, ir-rikorrent għadda biex istitwixxa l-proċedura odjerna fejn qiegħed jilmenta li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hekk meta ġiet imposta fuqu relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mas-suq għal perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u l-31 ta' Diċembru 2018. Huwa għalhekk li r-rikorrent qiegħed jillimita l-kawża odjerna għal effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018.

Ikkunsidrat;

L-ewwel eċċezzjoni tal-konjuġi Agius - mhux leġittimi kontradditturi

L-intimati Agius jibdew billi jeċċepixxu li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'humiex il-leġittimi kontradditturi għar-rimedji kostituzzjonali. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli

għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta` Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jilmenta mill-fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 qegħdin joħolqu relazzjoni forzuza għad-detriment tiegħu vis-à-vis l-intimati Agius bħala inkwilini. Għalhekk qiegħed jitlob dikjarazzjoni illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158, partikularment l-Artikolu 12 (2), li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jikser il-jeddijiet fondamentali tiegħu tal-proprjetà kif dawn huma mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrent iseħħlu jipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Agius. L-

intimati Agius kienu mħarka għaliex għandhom interess fil-kawża, billi l-provvediment li sejra tagħti l-Qorti jista' jolqot lilhom direttament, bħall-okkupazzjoni futura tagħhom tal-fond de quo fejn jirrisjedu. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri il-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll. Anzi l-Qorti żżid tgħid illi huwa proprju fl-interess tal-istess intimati illi huma għandhom ikunu parti fil-kawża sabiex iressqu l-eċċezzjonijiet li jidhrilhom li għandhom iressqu, kif fil-fatt għamlu. Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Agius qiegħda tiġi respinta.

It-tieni eċċezzjoni tal-intimati Agius - ir-rikorrent kellu jistenna l-eżitu tal-kawża intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

Bit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati Agius qegħdin jistiednu lil din il-Qorti biex tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Agius isostnu li r-rikorrent qiegħed ifittex rimedju straordinarju mingħajr ma qabel stenna l-eżitu tal-kawża intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti tqis illi bil-fatt li r-rikorrent għandu proċedura paralleli li qiegħda tinstema quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma jġibx fix-xejn din l-azzjoni

u lanqas ma żomm lir-rikorrent milli jressaq il-proċeduri odjerni. Il-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak imressaq quddiem din il-Qorti. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe' li jiġi dikjarat li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni huwa għandu jiġi kumpensat. F'dawn il-proċeduri m'huwiex qiegħed jintalab l-iżgumbrament anke għaliex l-effett ta' din l-azzjoni qiegħda limitata sal-31 ta' Diċembru 2018. Il-kompetenza sabiex jiġi deċiż jekk għandux ikun hemm żgumbrament m'hijiex f'idejn din il-Qorti iżda f'idejn forum oħra. Il-Qorti ma tirravviża l-ebda tip ta' konflitt jew preġudizzju jekk il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titkompla kontestwalment mal-prosegwiment tal-kawża odjerna.

In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni **Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et** (App Inf 237/2018) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-15 ta' Lulju 2020, fejn ingħad is-segwenti

> "15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

> 16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.
>
> 17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin."

Għaldaqstant din il-Qorti tikkonkludi li l-intimati Agius huma skorretti bl-eċċezzjoni tagħhom li l-ewwel kellhom jiġu konklużi l-proċeduri li hemm quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Agius - Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ u għalhekk skont l-intimati Agius japplika l-prinċipju pacta sunt servanda

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat u bit-tielet eċċezzjoni tagħhom l-intimati Agius jinsistu li l-ilment tar-rikorrent m'huwiex mistħoqq għaliex meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-24 t'Ottubru 1984, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ, u għalhekk ir-rikorrent kien jaf x'kellu jsir mill-fond *ope legis* fid-data tal-għeluq taċ-ċens temporanju. Isostnu għalhekk illi r-rikorrent ma jistax jilmenta li kien maqbud b'sorpriża bl-effetti ta' dik il-leġislazzjoni.

Diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili għal dawk kif impustalati mir-rikorrent ġew miċħuda meta l-kuntratt ta' enfitewsi kien isir wara li l-

Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ.[7] Iżda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma ġietx abbraċċjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"*28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the

[7] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018.

violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

Il-QEDB kompliet tittratta l-mertu fejn irritenniet li

"38. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54 and 56-59).

39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55), in the present case couple S.

40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.

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."

Għalkemm ir-rikorrent kien jaf bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta' jġib miegħu l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, fl-istess waqt ma setax raġonevolment jipprevedi l-konsegwenzi fit-tul. Fit-tul dawk il-konsegwenzi kienu oġġettivament injoti kienet x'kienet ir-raġuni li wasslitu biex għamel il-kuntratt. Huwa evidenti li għal Qorti ta' Strasburgu dak kien kriterju li ma kellux jingħata l-konsiderazzjoni li fil-fatt ingħata mill-Qorti Kostituzzjonali. Il-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali m'għandux ikun imxekkel b'valutazzjonijiet ta' din ix-xorta.

Il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan l-aspett tal-vertenza tabbraċċja dak deċiż mill-Qorti ta' Strasburgu.

In linea ma' dan l-iżvilupp ġurisprudenzali qiegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Agius.

Ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Agius - Aċċettazzjoni tal-kera u nuqqas ta' kontestazzjoni tal-ammont ta' kera

Fir-raba' eċċezzjoni tagħhom l-intimati Agius jgħidu li r-rikorrent baqa' jaċċetta regolarment l-kera illi huma kienu jħallsu.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[8]

Il-konċessjoni emfitewtika skadiet fil-21 ta' Frar 2006. L-intimati jsosotnu illi jekk ir-rikorrent iqis li d-drittijiet fundamentali tiegħu ilhom jiġu miksura sa mill-2006, dan ma kellux jaċċetta kera sa mill-bidunett.

Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrent rrinunzja għall-jedd tiegħu li jiġi kkumpensat għad-danni li huwa sofra sakemm dan ġie imċaħħad milli jgawdi l-proprjetà tiegħu minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandux interess ġuridiku li jipproċedi sabiex itejjeb il-pożizzjoni tiegħu. Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċetta r-rikorrent ma kinitx kera li huwa akkorda mal-inkwilini iżda quantum ta' kera li l-liġi sforzat fuqu. Kienet kera kalkolata sa biċ-ċenteżmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qiegħda tordna l-liġi viġenti dak iż-żmien. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera sfurzat fuq ir-rikorrent, l-ebda

[8] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrent sabiex jadixxi lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu

Dan il-ħsieb japplika perfettament għall-ħames eċċezzjoni tal-intimati inkwilini fejn qegħdin jisħqu li r-rikorrent qatt ma talab għal żieda fil-kirja. Bl-istess mod wieħed jista' jargumenta illi lanqas l-intimati Agius ma offrew kera aktar minn dik li kienet tippermetti l-liġi. Ir-rikorrent kien marbut bil-liġi u l-awment tal-kirja hija regolata bil-liġi, xi ħaġa li m'għandux kontroll fuqha.

Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera jew bin-nuqqas ta' kontestazzjoni tal-ammont tal-kera r-rikorrent rrinunzja għall-jedd tiegħu li jiġi kkumpensat għad-danni li huwa sofra sakemm dan ġie imċaħħad milli jgawdi l-proprjetà tiegħu minħabba tibdil fil-liġi jew li baqa' inattiv sabiex itejjeb l-pożizzjoni tiegħu.

Ikkunsidrat

Impossibilità li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Agius u jirrenduh impossibbli bħala s-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.

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

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> [...]
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa ċar għalhekk li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien inkluż kirjiet li jkunu saru wara 1979. Il-liġi tipprovdi illi meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilini akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrent ma kellu ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxi lill-intimati Agius bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u jaċċettaw l-ammont ta' kera miżjuda skont id-dettami tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrent li huwa qiegħed fl-impossibilità li jirriprendi l-fond mertu tal-kawża. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrent huwa rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendi l-fond proprjetà tiegħu, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrent huwa fl-impossibilità li jirriprendi

ħwejġu Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[9] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

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

> "Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li

[9] Mhux appellata.

> dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

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

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-intimati Agius jagħmluha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija.

Leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal

> skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f'Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

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

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

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

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

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

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

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-

fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[10] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[11]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent ġie assoġġettat kontra l-volonta' tiegħu għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimati Agius b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent.

Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

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

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

[10] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.
[11] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrent isostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħdu mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarju tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property*

in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[12]

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

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a*

[12] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[13], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

[13] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[14]

Hu obbligu tal-Istat li jinħoloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat li tiġi kommessa leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ li jiġi assigurat mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li

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

lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Ikkunsidrat;

Valur Lokatizzju

Sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża l-Perit Tekniku addottat il-*comparison method*. Tgħid li hija tal-opinjoni li wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-binja, il-pożizzjoni tagħha u d-daqs tagħha, il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu huwa ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mill-2006 u ċioe meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika temporanja sal-2011 il-valur lokatizzju kien ta' elfejn, ħames mija u ħamsin ewro (€2,550), bejn is-sena 2012 – 2017 il-kirja kienet ta' erbat elef u ħamsa u għoxrin ewro (€4,025) u bejn 2017 u 2018 il-kirja kienet ta' ħamest elef disa' mija u ħamsin ewro (€5,950) fis-sena.

Mill-atti jirriżulta li sal-21 ta' Frar 2010, l-intimati Agius kienu jħallsu mija u erbgħin Ewro (€140) kirja. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mit-22 ta' Frar 2010 sal-21 ta' Frar 2013, l-intimati Agius bdew iħallsu s-somma ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185). Għat-tlett snin ta wara l-konjuġi Agius bdew iħallsu mija, erbgħa u disgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€194.63) u fis-snin bejn 2016 u l-2019 l-imsemmija konjuġi bdew iħallsu mija tmienja u disgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€198.65). Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament jithallas huwa manifest. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid, sas-sena 2018, ġar piż eċċessiv bil-mod fuq spjegat. Jekk fil-preżent is-sid għadux qiegħed iġorr piż eċċessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawża in vista li r-rikorrent qiegħed jillimita l-effett ta' din il-kawża sal-aħħar tas-sena 2018.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra issa tikkonsidra l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa fil-ħames eċċezzjoni li bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja bdiet tiżdied kull tlett snin. Ma jistax jiġi kontestat li l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami li r-rata hija rivedibbli kull tlett snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Tqis għalhekk li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in eżami ma hiex fondata.

In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid għandu mezz jikseb kera xieraq. Nonostante l-iżviluppi riċenti fil-ġurisprudenza tal-QEDB dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[15], din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma jifformax parti mill-mertu ta' dawn il-proċeduri tant li r-rikorrent mhux talli ma ressaq l-ebda ilment dwar l-Artikolu 12B tant li l-effett ta' din l-azzjoni ġiet limitata sal-31 ta' Diċembru 2018.

Hekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħoloq il-gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq. Il-mekkaniżmu li toħloq il-liġi impunjata , f'dan il-każ falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrent. Hekk kif l-Istat għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, tinħass il-ħtieġa ta' intervent leġislattiv dwar l-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. Hawn

[15] Ara **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) para. 83 deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021.

tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Agius jibqgħu joqogħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-liġi viġenti fiż-żmien in diżamina ma provdit l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

Ta' min jinnota li f'sentenza ferm riċenti mogħtija mill-QEDB fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17) mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021, il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi r-rikorrent sofra leżjoni fid-dritt tiegħu ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrent qiegħed f'din l-azzjoni jitlob biss kumpens u danni pekunjarji u non pekunajri kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:-

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

Kif ġustament indikat fid-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Agius, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrent favur tiegħu. Madankollu, r-rikorrent xorta sejjer jingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Rimedju għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta kien imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huwa għandu jingħata

rimedju xieraq. Dikjarazzjoni biss li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ċertament m'huwiex meqjus bħala rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi u dan peress li r-rikorrent jeħtieġlu jitqiegħed safejn possibbli fl-istat li kien ikun fih li kieku dak il-ksur ma seħħx. Huwa għalhekk li din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiffissa kumpens għad-danni materjali u dak morali.[16]

Fil-każ **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

> "Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
>> "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn

[16] Ara paragrafu 48 tas-sentenza **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Rik Kost Nru 79/2016) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

> ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.””

Għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta’ leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma’ likwidazzjoni ta’ danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta’ kumpens għal ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta’ danni ċivili:

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

Meħudin dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, il-Qorti sejra tieħu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

1. Il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Il-limitazzjoni tal-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta’ Diċembru 2018;

3. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrent irċieva mingħand l-intimati Agius kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum*

massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

4. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mil-liġi mpunjata u ċioe sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

5. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrent kien kostrett jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà;

6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi; u

7. L-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrent huwa dak ta' tletin elf Ewro (€30,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' sitt elef Ewro (€6,000) bħala danni non-pekunjarji u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrent.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat qua rappreżentant tal-Istat Malti responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni, iżda għandu jkun hemm temperament inkwantu l-ewwel u r-raba' talba ma ġewx akkolti bil-mod kif ġew impostati. L-ispejjeż tal-intimati Agius, għandhom jitħallsu mill-istess Agius stante li l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet minnhom sollevati ġew respinti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Agius konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilini Agius jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2018, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe il-fond 83, Triq San Mikiel, Marsa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Agius ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 83, Triq San Mikiel, Marsa;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

5. Tirrespinġi r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrent ġaladarba huma msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni iżda tgħaddi sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq

deċiż;

6. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ tletin elef Ewro (€30,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ sitt elef Ewro (€6,000);

7. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta’ sitta u tletin elf Ewro (€36,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Filwaqt li l-intimati Agius għar-raġunijiet fuq mogħtija għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom, ir-rikorrent għandu jħallas kwint (1/5) tar-rimanenti spejjeż peress li mhux it-talbiet kollha tiegħu kif impostati ġew milqugħa, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas erba’ kwinti (4/5) tar-rimanenti spejjeż.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta’ April 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur