FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 13 ta' Mejju, 2021.

Kawża Nru. 6 (Kost.)

Rik. Nru. 67/17JRM

Marilyn **TANTI**

vs

L-AVUKAT ĠENERALI illum l-Avukat tal-Istat, Joseph Paul Vella u martu Theresa *sive* Tessie Vella, u b'digriet tal-11 ta' Frar, 2020, l-atti f'isem Joseph Paul Vella ġew trasfużi f'isem martu Theresa *sive* Tessie Vella stante li miet fil-mori tal-kawża, u Jacqueline Żammit

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Awwissu, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-kirjiet fis-seħħ tal-fondi 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara u 19 ġa` 9, fi Triq

Sant'Antnin, Birkirkara, favur l-intimati Vella u Żammit rispettivament, jammontaw għal teħid forzuż ta' ġidha, impost permezz ta' liġi li tikser kemm l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta (aktar 'il quddiem imsejħa "il-Kostituzzjoni") u kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (aktar 'il quddiem imsejħa "il-Konvenzjoni") billi ma jipprovdux għal kumpens ġust u adegwat; (b) issib li b'riżultat ta' dan hija ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha li, minħabba fihom, qiegħda tbati kemm danni morali u kif ukoll danni pekunjarji; (ċ) tillikwida d-danni morali u pekunjarji mġarrbin minnha u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallasha d-danni hekk likwidati; (d) tordna lill-intimati Vella u Żammit sabiex jiżgumbraw mill-fondi minnhom okkupati fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom; u (e) tagħti kull ordni jew provvediment ieħor li jidhrilha li jkun xieraq jew opportun biex issewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Awwissu, 2017[1], li bih ordnat in-notifika lill-intimati u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fid-29 ta' Settembru, 2017, li biha l-intimat Avukat Ġenerali laqa' fil-mertu billi (a) ċaħad li seħħ xi ksur ta' drittijiet tal-atturi; (b) jgħid li l-attriċi trid iġib il-prova tal-fatti allegati minnha, magħdud meta l-ġid imsemmi għadda f'idejha għaliex kemm-il darba joħroġ li din ġiet trasferita wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXII tas-sena 1979, isegwi li hija kienet taf bil-protezzjoni li jagħti l-Kap 158 lill-inkwilini; (ċ) jgħid li l-fond huwa okkupat fuq bażi legali skond il-Kap 158 u għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (d) jiċħad li hemm ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni billi l-iskop pubbliku huwa wieħed soċjali u l-kumpens għall-uzu tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li ż-żewġ fondi jġibu fis-suq kieku kellhom jinbiegħu jew jinkrew mill-ġdid fis-suq ħieles f'xi żmien partikolari; (e) jgħid li l-Artikolu 37 mhux applikabbli billi l-provvedimenti tal-Kap. 158 ma jikkostitwux teħid forzuż tal-ġid imsemmi mill-attriċi, iżda biss kontroll ta' użu tal-istess ġid fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-attriċi baqgħet is-sid tal-fond, kuntrarju għal meta jkun hemm teħid forzuż bla ma jingħata kumpens għalih; (f) li l-għan wara d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 hu wieħed purament soċjali; (ġ) li l-miżura ta' kontroll hija waħda temporanja u ċ-ċirkostanzi meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond twessgħu bl-emendi li seħħew fl-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali, kif ukoll li l-kumpens illum huwa aktar adegwat;

[1] Paġ 12 tal-proċess

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati miżżewġin Vella fit-3 ta' Ottubru, 2017, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li (a) mhumiex il-leġittimi kontradditturi fir-rigward tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames talbiet billi huma ma għamlu xejn biex daħlet fis-seħħ il-liġi li minnha tilminta l-attriċi u huma biss inqdew b'jedd li tagħtihom il-liġi, u għalhekk l-intimat Avukat Ġenerali waħdu jmissu jwieġeb għal tali talbiet. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li (b) ma jistgħux jinżammu responsabbli biex jagħmlu tajjeb għal xi ksur imwettaq mill-Gvern; (ċ) l-attriċi u l-awtriċi tagħha fit-titolu kienu aċċettaw il-kera offruta, magħdud iż-żmien wara li l-fond okkupat minnhom inqaleb minn wieħed b'enfitewsi għal kirja, għaldaqstant l-attriċi ma tistax titlob kumpens għas-snin kollha li kienet tirċievi kera; (d) ir-raba' talba m'għandhomx x'iwieġbu għaliha billi l-attriċi ma attribwiet ebda nuqqas lilhom; (e) huma mxew mal-liġi u ilhom jokkupaw il-fond għal aktar minn tnejn u ħamsin (52) sena; (f) kemm-il darba t-talba tal-attriċi għal kumpens adegwat tintlaqa', l-ilmenti tal-attriċi jiġu indirizzati u ma hemm ebda ħtieġa wkoll li huma jinħarġu mill-fond minnhom okkupat;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimata Żammit fit-23 ta' Ottubru, 2017, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalet li (i) l-azzjoni ma tiswiex għaliex il-liġi ma tagħtix pluralita` ta' intimati meta l-imħarrkin ma jkollhomx l-istess interess ġuridiku u t-talbiet ma jkunux neċessarjament riferibbli għal kull wieħed minnhom; u li (ii) ix-xilja relatata ma' ksur ta' drittijiet fundamentali għandu jwieġeb għaliha l-Istat u mhux l-imħarrka. Fil-mertu laqgħet billi qalet li, (a) l-attriċi għandha tipprova t-titolu li għandha fuq il-fond 19 ġa` 9 fi Triq Sant'Antin, Birkirkara; (b) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal każ odjern in kwantu l-Artikolu 12 *et seq* tal-Kap. 158 se mai joħloq miżura ta' kontroll u użu ta' proprjeta` iżda mhux privazzjoni jew teħid forzuż; (ċ) l-attriċi ma tistax tressaq talba quddiem din il-Qorti marbuta ma' bżonn personali li tieħu lura l-post għaliex talba bħal din messha ressqitha quddiem il-Bord li jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva f'dan ir-rigward; (d) din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiżgombra terzi minn fond mikri; (e) l-eċċipjenti għandha titolu li jiswa ta' kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 li ma jidhirx li qed jiġi attakkat f'dawn il-proċeduri; (f) il-kera mħallsa hija waħda ġusta u hija mistennija li togħla kull tliet snin skond il-liġi, u għalhekk l-ilment tal-attriċi mhux mistħoqq; (f) l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 m'għandux jiġi dikjarat li jikser xi dritt meta l-għan tiegħu huwa wieħed soċjali. Fl-aħħarnett, laqgħet billi qalet li (ġ) tirriżerva kull jedd tagħha ta' azzjoni ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern f'każ li l-Qorti tilqa' r-raba' talba attriċi u tintalab tiżgombra mill-fond mikri lilha;

Rat ix-xhieda mressqa mill-attriċi u d-dokumenti mressqa quddiemha;

Rat is-sentenza preliminari mogħtija fis-6 ta' Marzu, 2018[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata Żammit dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Mejju, 2018[3], li bih ħatret lill-avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' il-provi tal-intimati;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Ottubru, 2019[4], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex ifittex u jirrelata dwar il-valur tal-proprjeta` mertu tal-kawża fid-dati rispettivi ta' meta għalqu l-konċessjonijiet enfitewtiċi u fid-data ta' llum u l-valur lokatizju tal-proprjetajiet rispettivi għal kull sena minn dakinhar li għalqu l-konċessjonijiet enfitewtiċi oriġinali sallum;

Rat ir-rapport imħejji mill-Perit Tekniku Mario Cassar tat-13 ta' Mejju, 2020[5], u maħluf kif imiss quddiem ir-Reġistratur tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Ottubru, 2020;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju u quddiemha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-egħluq (traskritta) tad-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimata Żammit[6];

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Ottubru, 2020[7], li bih tat żmien lill-intimati l-oħra biex iressqu s-Sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub bi tweġiba għas-Sottomissjonijiet li saru bil-fomm waqt l-istess smigħ;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, tat-28 ta' Diċembru, 2020[8], bi tweġiba għal dik tar-rikorrenti;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimata Teresa Vella tad-29 ta' Diċembru, 2020[9], bi tweġiba għal dik tar-rikorrenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-verbal tas-smigħ, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[2] Paġġ. 49 sa 56 tal-proċess
[3] Paġ. 61 tal-proċess
[4] Paġ. 218 tal-proċess
[5] Paġġ. 239 sa 252 tal-proċess
[6] Paġġ. 257 sa 272 tal-proċess
[7] Paġ. 256 tal-proċess
[8] Paġġ. 273 sa 285 tal-proċess
[9] Paġġ. 286 sa 292 tal-proċess

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. L-attriċi tilminta minn ksur tad-dritt tagħha għal tgawdija ta' ħwejjiġha u ħarsien minn ċaħda tal-istess ġid bla kumpens xieraq, kemm taħt il-Kostituzzjoni u kemm taħt il-Konvenzjoni. L-attriċi tgħid li, bħala sidt ta' żewġ fondi ġewwa Birkirkara, li snin ilu kienu ngħataw lil terzi b'titolu ta' enfitewsi li tagħlaq, qiegħda ġġarrab ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, dan għaliex, wara li ntemm iż-żmien miftiehem tal-konċessjonijiet enfitewtiċi, l-intimati baqgħu jżommu l-fondi u jgħixu fihom b'titolu ta' kera, bis-saħħa tal-bidliet li kienu daħlu fil-liġi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 fl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attriċi tilmenta li għalkemm hija sid ta' żewġt idjar, ma tistax tgħix fihom u ma għandhiex fejn toqgħod hija stess. Tilmenta wkoll minn dħul ta' kera baxx. Trid li l-Qorti ssib li hija qiegħda ġġarrab ksur tal-jeddijiet tagħha msemmija, li tingħata kumpens xieraq għad-danni morali u pekunjarji li qiegħda ġġarrab, u li l-intimati jintalbu joħorġu mill-postijiet imsemmija fiż-żmien qasir li jogħġobha tagħtihom il-Qorti;

Illi għal din l-azzjoni, l-intimati laqgħu b'eċċezzjonijiet preliminari u wkoll b'eċċezzjonijiet fil-mertu;

Illi l-intimat Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi billi ċaħad li r-rikorrenti tassew ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha kif imħares kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni. Qal li (1) l-attriċi trid iġġib il-prova tal-fatti kif allegati minnha u tfisser ir-raġunijiet li għalihom qiegħda ssostni li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha; (2) il-fond huwa okkupat b'titolu tajjeb ta' kera; (3) fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-kumpens għall-użu tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera kemm-il darba l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta` jkun fil-qafas ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali; (4) fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma japplikax billi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 ma jikkostitwux teħid forzuż jew obbligatorju iżda kontroll tal-użu tal-ġid ta' dak li jkun; (5) l-għan wara d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 huwa wieħed soċjali; u (6) il-miżura ta' kontroll ta' użu tal-ġid li għalih qed jiġi soġġett ir-rikorrenti hija waħda għal żmien li jagħlaq billi ċ-ċirkustanzi li fihom ir-rikorrenti jista' jieħu lura l-fond twessgħu bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi dwar il-kera ta' fondi residenzjali;

Illi, min-naħa tagħhom, l-intimati Vella laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li huma jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju billi, mhumiex il-leġittimi kontradditturi fir-rigward tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames talbiet, dan għaliex huma ma għamlu xejn biex daħlet fis-seħħ il-liġi li minnha tilminta l-attriċi u huma biss inqdew b'jedd li tagħtihom il-liġi, għalhekk huwa l-intimat Avukat tal-Istat waħdu li jmissu jwieġeb għat-talbiet. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li (b) ma jistgħux jinżammu responsabbli biex jagħmlu tajjeb għal xi ksur imwettaq mill-Gvern; (ċ) l-attriċi u l-awtriċi tagħha fit-titolu kienu aċċettaw il-kera offruta, magħdud iż-żmien wara li l-fond okkupat minnhom inqaleb minn wieħed b'enfitewsi għal kirja, għaldaqstant l-attriċi ma tistax titlob kumpens għas-snin kollha li kienet tirċievi kera; (d) ir-raba' talba m'għandhomx x'iwieġbu għaliha billi l-attriċi ma attribwiet ebda nuqqas lilhom; (e) huma mxew mal-liġi u ilhom jokkupaw il-fond għal aktar minn tnejn u ħamsin (52) sena; (f) kemm-il dabra t-talba tal-attriċi għal kumpens adegwat tintlaqa', l-ilmenti tal-attriċi jiġu indirizzati u ma hemm ebda ħtieġa wkoll li huma jinħarġu mill-fond minnhom okkupat;

Illi l-intimata Żammit ukoll tilqa' għat-talbiet attriċi billi tiċħadhom. Preliminarjament qanqlet l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' siwi tal-azzjoni, liema eċċezzjoni li ġiet mistħarrġa minn din il-Qorti u miċħuda bis-sentenza preliminari tas-6 ta' Marzu, 2018. Tgħid ukoll li x-xilja relatata ma' ksur ta' drittijiet fundamentali għandu jwieġeb għaliha l-Istat u mhux l-imħarrka. Fil-mertu laqgħet billi qalet li, (a) l-attriċi għandha tipprova t-titolu li għandha fuq il-fond 19 ġa` 9 fi Triq Sant'Antin, Birkirkara; (b) l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għall-każ tallum in kwantu l-Artikolu 12 *et seq* tal-Kap. 158 joħloq miżura ta' kontroll u użu ta' proprjeta` iżda mhux iċ-ċaħda jew it-teħid forzuż tagħha; (ċ) l-attriċi ma tistax tressaq talba quddiem din il-Qorti marbuta ma' bżonn personali li tieħu lura l-post għaliex talba bħal din messha ressqitha quddiem il-Bord li jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva f'dan ir-rigward; (d) din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiżgombra terzi minn fond mikri; (e) l-eċċipjenti għandha titolu li jiswa ta' kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 li ma jidhirx li qed jiġi attakkat f'dawn il-proċeduri; (f) il-kera mħallsa hija waħda ġusta u hija mistennija li togħla kull tliet snin skond il-liġi, u għalhekk l-ilment tal-attriċi mhux mistħoqq; (f) l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 m'għandux jiġi dikjarat li jikser xi dritt meta l-għan tiegħu huwa wieħed soċjali. Fl-aħħarnett, laqgħet billi qalet li (ġ) tirriżerva kull jedd tagħha ta' azzjoni ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern f'każ li l-Qorti tilqa' ir-raba' talba attriċi u tintalab tiżgombra mill-fond mikri lilha;

Illi bħala **fatti rilevanti** li joħorġu mill-atti jirriżulta li, bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li jġib id-data tat-18 ta' Novembru,

2003[10], l-attriċi wirtet b'titolu ta' legat mingħand ommha, Emily Stivala, id-dar bin-numru mija u tnejn (102), ġa` numru tmienja u disgħin (98), Triq Fleur de Lys, Birkirkara, u t-terran bin-numru dsatax (19), ġa` numru disgħa (9), Triq Sant'Antnin, Birkirkara;

Illi omm l-attriċi, fl-24 ta' Mejju, 1965[11], permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-fond bin-numru mija u tnejn (102), Triq Fleur de Lys, Birkirkara lill-intimat Joseph Paul Vella, għal żmien sbatax-il (17) sena b'seħħ mill-1 ta' Ġunju ta' dik is-sena, u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Fit-12 ta' Jannar, 1985[12], permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-fond terran bin-numru disgħa (9), Triq Sant'Antnin, Birkirkara lil wieħed Edgar Formosa, għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ minn dakinhar u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma;

Illi l-fond tal-aħħar ġie trasferit diversi drabi u fil-15 ta' Settembru, 1995[13], ġie akkwistat bl-istess titolu mill-miżżewġin Anthony u Jacqueline Żammit, l-intimata fil-kawża tal-lum, li sadattant infirdet minn ma' żewġha u fejn hu kien irrinunzja għal kull jedd li seta' kellu fuq il-fond[14]. Jirriżulta li l-intimata Żammit tgħix fil-post u tiddependi fuq l-għajnuna soċjali[15];

Illi f'Lulju tal-1979, il-Parlament Malti kien għadda liġi[16] li daħħlet bidliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[17]. Fost il-bidliet, kien hemm dispożizzjonijiet li jolqtu djar ta' abitazzjoni mogħtijin b'titolu ta' ċens li jagħlaq, fejn l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun joqgħod f'dar bħal dik bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Il-postijiet tal-attriċi kienu għalhekk postijiet li għalihom kienu jgħoddu l-imsemmija bidliet fil-liġi;

Illi filwaqt li l-intimati Vella jħallsu lill-attriċi l-kera fl-ammont ta' tlett mija sebgħa u disgħin ewro, sitta u għoxrin ċenteżmu (€397.26) fis-sena[18], l-intimata Jacqueline Żammit tħallas lill-attriċi l-kera fl-ammont ta' mitejn disgħa u sebgħin ewro, tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52c)[19] fis-sena. Meta r-rikorrenti waqfet taċċetta l-kera mingħand l-intimati, kemm l-intimati Vella u l-intimata Żammit bdew jiddepożitaw il-kera fir-Reġistru tal-Qorti[20];

---

[10] Dok. "ALF1" f'paġġ. 36 sa 39 tal-proċess
[11] Dok. "MT1" f'paġġ. 4 sa 5 tal-proċess
[12] Dok. "MT2" f'paġġ. 6 sa 9 tal-proċess
[13] Dok. "MT3" f'paġġ. 10 sa 11 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "MTZ" f'paġ. 120 tal-proċess u x-xhieda ta' Marilyn Tanti f'paġ. 121 tal-proċess
[14] Ara l-affidavit ta' Jacqueline Żammit Dok. "AS" f'paġ. 90 tal-proċess
[15] Dokti. "IC" u "IC1" f'paġġ. 97 – 8 tal-proċess
[16] L-Att XXIII tal-1979 (mogħti l-kunsens presidenzjali fl-14 ta' Awwissu, 1979)
[17] Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta
[18] Ara Dok. "TV2a" u "TV2b" f'paġġ. 86 u 87 tal-proċess. Dwar il-kera mħallsa fil-passat, ara Dok. "TV1" f'paġ. 85 tal-proċess
[19] Dok."JZ1" f'paġ. 76 tal-proċess. Għal kera li kienet titħallas bejn 1991 u 2008, ara paġġ. 64 sa 75 tal-proċess
[20] Ara l-affidavit ta' Marilyn Tanti f'paġ. 33 tal-proċess, Dok. "JZ2" sa Dok. "JZ9" f'paġġ. 77 sa 84, u Dok. "TV2a" u "TV2b" f'pagg. 86 u 87 tal-proċess

Illi l-attriċi tgħid li toqgħod ġo fond bla ma għandha titolu għalih u biss bir-rieda tajba ta' sidu[21]. Hija fetħet proċeduri kontra l-intimata Therese Vella quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u tilfithom[22]. Fetħet ukoll proċeduri kontra l-intimata Żammit quddiem l-istess Bord, li wasslu għall-istess eżitu[23]. B'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta[24], instab li l-liġi tikser il-jedd tar-rikorrenti billi ma tipprovdix għal possibilta` li bħala sid titlob lill-Bord tal-Kera biex tieħu lura f'idejha l-fond biex tista' tinqeda bih għall-ħtiġijiet tagħha;

Illi fit-23 ta' Awwissu, 2017, l-attriċi fetħet din il-kawża. Fit-28 ta' April tal-2019, miet l-intimat Joseph Vella[25], testat[26] u bla wlied;

Illi fil-mori tal-kawża, l-intimat Avukat tal-Istat ressaq stima minn perit arkitett *ex parte* tal-valur lokatizju tal-fond numru 19, Triq Sant'Antin, Birkirkara[27] u tal-fond numru 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara[28], fl-istat li huma fih illum. Tal-ewwel, ġie stmat fl-ammont ta' tlett elef, mitejn u disgħin ewro (€3,290) fis-sena, filwaqt li tat-tieni fl-ammont ta' tmint elef, u mitejn ewro fis-sena (€8,200);

Min-naħa l-oħra, il-perit tekniku[29] maħtur mill-Qorti wasal għal valur lokatizju tal-istess żewġ fondi fl-ammont ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) u tmint elef, sitt mija u erbgħin ewro (€8,640) rispettivament;

Illi l-**konsiderazzjonijiet ta' natura legali** li din il-Qorti trid tqis huma kemm ta' xejra proċedurali, kif ukoll dawk li jolqtu l-mertu vera u proprju;

Illi l-Qorti sejra tibda biex tqis l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali, jiġifieri **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** tal-intimata Vella, u **t-tieni eċċezzjoni preliminari** tal-intimata Żammit;

Illi din il-kwestjoni tintrabat kemm mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mar-rimedju xieraq li jista' jingħata għal dak il-ksur. Illum hu stabilit li l-Qrati tagħna għarfu din ir-rejalta`, u għalhekk sawru d-distinzjonijiet meħtieġa applikabbli għall-biċċa l-kbira mill-każijiet. Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradituri f'azzjonijiet

[21] Ibid pg. 33 tal-proċess
[22] Il-Bord li Jirregola l-Kera, Rik. 114/2016, tal-7.1.2019 fil-kawża fl-ismijiet Merilyn Tanti vs Joseph Paul Vella et,
[23] Il-Bord lil Jirregola l-Kera, Rik.137/2010, tal-3.10.2013, fil-kawża fl-ismijiet Marilyn Tanti vs. Jacqueline Żammit
[24] PA(Kost) Rik. 57/2020 tal-29.09.2020 fil-kawża fl-ismijiet Marilyn Tanti vs. Joseph Paul Vella et (appellata)
[25] Dok "A", f'paġ. 223 tal-proċess
[26] Dok "D", f'paġġ. 227 – 231 tal-proċess
[27] Dok. "AG1" f'paġġ. 127 sa 136 tal-proċess
[28] Dok. "AG2" f'paġġ. 137 sa 149 tal-proċess
[29] Relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar f'paġġ. 239 sa 252 tal-proċess

kostituzzjonali. Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti[30]. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni. Għaldaqstant, meta l-allegazzjoni ta' ksur ta' wieħed mid-drittijiet fundamentali tal-bniedem tqum minn jew fuq proceduri li jkunu pendenti bejn il-partijiet, dawk il-partijiet għandhom jiffurmaw parti mill-istess ġudizzju, kemm għaliex dawn għandhom ċertament interess fl-istess proċeduri u wkoll għall-integrita` tal-ġudizzju[31];

Illi fil-każ li għandna quddiemna, l-attriċi qegħda tattakka t-tħaddim fir-rigward tagħha ta' liġi bħala r-raġuni li minnha jinħoloq l-ilment tagħha dwar xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. F'ċirkostanzi bħal din, ma hemmx dubju li l-Avukat tal-Istat irid iwieġeb bħala rappreżentant tal-Gvern f'dawk l-atti u kawżi li, minħabba n-natura tat-talba, ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Min-naħa l-oħra, l-intimati Vella u Żammit, ġew imħarrka f'din il-kawża mhux minħabba li kienu huma li b'xi mod wettqu l-ksur tal-jedd pretiż mir-rikorrent daqskemm il-fatt li huma qegħdin igawdu ġid ir-rikorrent bis-saħħa tal-liġi attakkata jqiegħed fuqhom interess ta' leġittimazzjoni passiva li tolqothom fil-laħam il-ħaj. Għal dan il-għan, l-attriċi tattakka t-tħaddim tal-liġi f'dak li jirrigwarda t-tgawdija tal-jeddijiet fundamentali tagħha, hija taħseb ukoll biex ittemm ir-rabta tal-intimati mal-postijiet tagħha, u waħda mit-talbiet tagħha hija sewwasew dik li l-Qorti tordna t-tneħħija tagħhom mill-fond rispettiv li qed jokkupaw;

Illi l-ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali kif imressqa mir-rikorrenti jirrigwardaw it-tħaddim ta' liġi li l-intimati Vella u Żammit bl-ebda mod ma pprovokaw. Huma nqdew biha bħalma kellhom kull jedd li jagħmlu. Madankollu, jekk din il-Qorti ssib li, bit-tħaddim ta' liġi bħal dik, ir-rikorrenti ġarrbet jew qiegħda ġġarrab ksur ta' xi jedd tagħha, l-intimati ma jistgħux jgħidu li huma ma jimpurtahom xejn jew li mhux se jintlaqtu minn dak li jirriżulta[32];

---

[30] Kost. **7.12.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Onor. Prim Ministru et*** (Kollez. Vol: **LXXIV.i.261**); u Kost. **6.8.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.56**)
[31] P.A. Kost. RCP **10.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Kenneth Brincat et vs Avukat Ġenerali et***
[32] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torreġġiani et vs Avukat Ġenerali et***, Kost. **11.7.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Rose Borġ vs Avukat Ġenerali et***; u Kost. **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***David Pulliċino et vs Avukat Ġenerali et*** fost oħrajn

Illi għalhekk, il-Qorti mhix se tilqa' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari għaliex mhumiex mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Illi l-Qorti sejra tqis **l-ilment fil-mertu tar-rikorrenti** dwar ksur tal-jedd fundamentali tagħha kemm taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt dawk tal-Konvenzjoni;

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li tagħlaq. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li omm ir-rikorrenti daħlet fih mal-intimat Joseph Paul Vella fl-1965 u mal-awtur fit-titolu tal-intimata Żammit (ċertu Edgar Formosa) fl-1985. Dan il-ftehim omm r-rikorrenti daħlet fih minn rajha u bla ma ntwera li kienet imġegħla. Meta sar il-kuntratt, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza kienu diġa` fis-seħħ dwar x'jiġri minn ġid immobbli konċess bħala dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanju mal-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika mal-intimati Vella fl-1982, u mal-intimata Żammit fl-2006, peress li l-intimati kienu jgħixu fil-post (kif għadhom sallum) bħala r-residenza ordinarja tagħhom u huma ċittadini Maltin, baqgħu fil-post b'titolu ta' kera maħluq mil-liġi[33];

Illi fl-2003, iż-żewġ fondi mertu tal-kawża għaddew għand ir-rikorrenti, u għaldaqstant illum hemm relazzjoni ġuridika diretta bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella u Żammit. Għal numru ta' snin, ir-rikorrenti aċċettat il-kera mingħand l-intimati, sakemm waqfet tagħmel dan u bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għat-teħid lura tal-postijiet hekk mikrija u għat-tneħħija tal-intimati minnhom;

Illi l-Qorti tqis li, kif intwera bir-riżultat tal-proċeduri mnedija mir-rikorrenti u bil-liġi kif inhi, ir-rikorrenti qajla tista' tieħu lura l-postijiet tagħha, minkejja t-titjib li sar fil-liġi tal-kera matul l-aħħar snin[34], u li l-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979 ġabu magħhom indħil li ħalaq relazzjoni mġiegħla ta' sid-u-kerrej ("*a forced landlord-tenant relationship*") u li minħabba f'hekk żied "id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba" bi ħsara għal sid il-ġid hekk milqut[35]. Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq il-post, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-Artikolu 5 u 12 tal-Kapitolu 158[36];

---

[33] Ara l-affidavit ta' Marilyn Tanti f'paġ. 33 tal-proċess
[34] Ara Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 61
[35] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et.*** Ara wkoll PA(Kost) MCH **29.9.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Marilyn Tanti vs Joseph Paul Vella et*** (Appellata)
[36] Ara art. 1531B u 1531F tal-Kap 16

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan jipprovdi li

"(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";

Illi jidher li għall-finijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjeta`"[37];

Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista' jingħad li l-kirja li nħalqet bil-liġi dwar il-postijiet tar-rikorrenti kienet tabilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrenti tilmenta jammontaw għal forma ta' kontroll fuq il-mod kif bħala sid tista' tinqeda bi ħwejjiġha u wkoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja, għalhekk bla dubju tammonta għal forma ta' kontroll fuq l-użu min-naħa tagħha ta' dik l-istess proprjeta`[38]. Minbarra dan, mhuwiex eskluż li xi dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet taż Malta jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[39];

Illi min-naħa l-oħra, mill-fatti tal-każ jidher li l-konċessjoni enfitewtika magħmula mill-awtriċi tar-rikorrenti lill-awturi fit-titolu tal-intimati Żammit saret wara li kienu diġa` fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi attakkati u

---

[37] Kost. **24.6.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*** u Kost. **28.4.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael D'Amato vs L-Awtorita` tad-Djar et***

[38] Ara P.A. Kost VDG **8.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Gauċi et vs Segretarju Permanenti fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru et***

[39] Kost. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et***

dan juri li fil-każ tal-intimata Żammit, dan il-każ iressaq ċirkostanza differenti minn dak li seħħ fil-konfront tal-intimat Vella fejn l-ilment tal-ksur tal-jedd fundamentali joħroġ mill-fatt li l-bidliet fil-liġi tal-1979 seħħew wara li kienet inbdiet il-konċessjoni enfitewtika. Fit-tieni lok, it-tiġdid li sar wara li għalaq iż-żmien oriġinali miftiehem ta' enfitewsi kien tiġdid taħt titolu ta' kirja. Dan jixhed li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti baqgħu sidien tal-post, minkejja li ma baqgħux jistgħu jinqdew minnu kif iridu. It-tielet, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009[40] u fl-2010[41] li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak ma ngħatawlux rimedji kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ;

Illi r-rikorrenti ma ressqetx provi li juru x'kienu r-raġunijiet li wasslu lil ommha tagħti l-post b'enfitewsi temporanju lil awturi fit-titolu tal-intimati Żammit fl-1985. Għalhekk, fin-nuqqas ta' prova oħra kuntrarja, il-Qorti tqis li l-imsemmi kuntratt sar għaliex il-partijiet riedu jidħlu għal ftehim bħal dan u mhux għaliex kienu mġegħlin. Dan qiegħed jingħad għaliex f'każ bħal dan tqies li ma seħħ l-ebda ksur tal-jedd imħares fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[42]. Madankollu, f'sentenza aktar riċenti u fuq is-saħħa ta' deċiżjoni mogħtija mill-Q.E.D.B.[43], jidher li "*meta r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXIII tal-1979, dan ma jistax jitqies li rrinunzja għad-dritt tiegħu li jistabilixxi l-kera dovuta skond id-diskrezzjoni tiegħu*"[44];

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u tal-iżviluppi fit-tifsir tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrent huwa mistħoqq u sejjer jintlaqa';

Illi f'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, il-kwestjoni ġġib magħha kunsiderazzjonijiet oħra ta' dritt. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrenti taħt din id-dispożizzjoni wkoll;

Illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

---

[40] Bl-Att X tal-2009
[41] Bl-Att V tal-2010
[42] Ara Kost. **13.4.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***
[43] Q.E.D.B. **30.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Malta*** (Applik. Nru. 50570/13) §46
[44] Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§16 – 7; u Kost **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Gabriella Manġion et vs Avukat Ġenerali et*** §25

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla lużu ta' proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni";

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat. Dwar it-tifsir xierqa ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa`[45] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[46]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur

[45] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Cachia vs Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**)
[46] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61

tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjeta` sħiħa. Kemm hu hekk "*The English language text uses the word 'possession' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interests, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest. Expectations do not generally have the degree of concreteness to bring them within the idea of 'possessions', although 'legitimate expectations' may be relevant in establishing that there are rights to be protected by Article 1 of the First Protocol*"[47];

Illi ta' min jgħid li l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għal skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali[48]. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*"[49];

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna[50];

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet tal-Artikolu 1, "*there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a 'deprivation' for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title.*"[51]

---

[47] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, *Law of the European Convention*, (2nd Edit.), paġġ. 656 – 8
[48] Kost. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Mousu' et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.i.246**) (kawża dwar esproprju ta' post biex jintuża bħala banka tal-lottu)
[49] ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik.Nru. 7151/75) §69
[50] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet***
[51] Harris, O'Boyle, Bates & Buckley, *op cit.*, paġġ. 677 – 8

Illi għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[52];

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunità[53]. Tali ndħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta' interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[54], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[55]. Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjeta` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha[56]. Dan il-bilanċ jitlob il-proporzjonalità li tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq jew rimedju ieħor effettiv u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalità taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for 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". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system*."[57]. Dan l-element tal-proporzjonalita` kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'Malta f'għadd ta' każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettal ta' tismija mill-ġdid[58];

---

[52] Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et***
[53] Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Agnes Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Ghaxaq vs L-Avukat Ġenerali et***
[54] Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet***
[55] Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***The former King of Greece et vs Greċja*** (Applik. Nru. 25701/94) § 87
[56] K. Reid *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights* (3rd. Edit, 2007) paġ. 501
[57] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights* (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3
[58] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et***; u Kost. **27.3.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs Avukat Ġenerali et*** §§ 23 – 6, fost bosta oħrajn

Illi meta wieħed iħaddem dawn il-prinċipji għal każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma hemmx dubju li l-indħil li minnu tilminta r-rikorrenti seħħ bis-saħħa ta' liġi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-liġi[59], fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta' enfitewsi li tagħlaq ta' post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ mill-post, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa' joqgħod fih bħala kerrej; (ii) il-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta' ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat[60]; (iii) is-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet; u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament;

Illi għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b'użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih[61]. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista' jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta' jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta' qabel[62]. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta' tiswija[63]. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet f'każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b'enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti 'l wieħed x'jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta' Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta' enfitewsi jista' jixxiebah ma' bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b'enfitewsi u fejn id-direttarju jinża' (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta b'enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-

[59] Art.12(2) tal-Kap 158
[60] Art. 12(2)(i) tal-Kap 158
[61] Ara Art. 12(2)(ia) marbuta mal-Art. 5(3)(b) tal-Kap 158
[62] Art. 5(3)(ċ) tal-Kap 158
[63] Art. 5(3)(d) tal-Kap 158

dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"*canone*". Dan ifisser li l-"*canone*" jew ċens li kien ikun impost f'konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b'enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida *ex lege* ma' kemm kien l-ammont tal-"*canone*" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta' fond li seta' kien ingħata b'enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta' "*canone*" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f'bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f'hekk, jibqa' fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma' wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "*canone*" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b'rabta mal-imsemmi "*canone*" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa' lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-rigward "*il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilità li jieħu l-fond lura jew li jikrih b'kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilità li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista' tkun xejn anqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu*"[64];

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha[65], ir-rikorrenti tgħid li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma jistax jagħti kumpens raġonevoli. Ittenni wkoll li filwaqt li l-liġi tawtorizza żieda fil-kera sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-post fis-suq, il-Bord li Jirregola l-Kera fil-prattika qiegħed jawtorizza żidiet fil-kera wisq anqas minn hekk;

[64] Kost **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*** §20
[65] Paġġ. 264 sa 267 tal-proċess

Illi l-intimati min-naħa l-oħra jilqgħu għas-sottomissjonijiet imressqa mir-rikorrenti b'argumenti varji. L-intimata Żammit tgħid li fuq is-saħħa ta' sentenzi mogħtija minn dawn il-Qrati, instab li r-rimedju mogħti lis-sid tal-fond taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa wieħed xieraq. Ittenni li l-għan wara tali liġi huwa wieħed soċjali u huwa leġittimu[66]. L-intimata Vella tislet l-istess fehma. Tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt li t-talbiet attriċi, kif imressqa, jorbtu mal-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza u mhux mal-Artikolu 12B, kif ittantat targumenta r-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-egħluq[67]. L-intimat Avukat tal-Istat[68] itenni li l-għan wara l-miżura li ħa l-Istat hija waħda soċjali sabiex jipprovdi akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn. Il-kumpens imħallas lis-sidien, għalkemm mhux neċessarjament jirrifletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjeta`, huwa permissibbli f'qasam soċjali. Jgħid li l-bidliet imdaħħla fil-liġi fl-2018[69], joħolqu l-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu meta wieħed iqis il-qafas soċjali li kienu maħsuba li jilħqu;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani[70]. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta' x'jiġri minn post urban mogħti b'konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x'setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-għeluq ta' konċessjoni enfitewtika u x'jeddijiet kien ikollu l-okkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum, b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita`, għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

[66] Paġġ. 268 sa 271 tal-proċess
[67] Nota ta' Sottomissjonijiet ta' Teresa Vella f'paġ. 287 tal-proċess
[68] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġġ. 275 sa 280 tal-proċess
[69] Att XXVII tal-2018
[70] Ord. XXI tal-1931 dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) u l-Att II tal-1949 dwar Id-Djar (Kap 125)

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta' postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta' post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b'daqqa ta' pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta' postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar[71]. Minħabba f'hekk, il-kirjiet mertu tal-każ ta' llum ma setgħux jieħdu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b'żieda ma' dan kollu, mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat il-fond ħafna snin wara li saret il-konċessjoni enfitewtika, u snin wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi. Dan ma jfissirx li b'daqshekk tilfet l-istatus tagħha ta' "vittma" tal-liġi li minnha tilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq il-kwalita` tal-ilment imressaq[72], u wkoll fuq ir-rimedju mogħti[73]. Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "*questionable*" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens[74];

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrenti ġarrbet huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "*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*"[75];

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrenti sallum.

[71] Art. 16(1) tal-Kap 158
[72] Kost. **25.10.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et***
[73] Kost. **3.3.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et***
[74] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Montanaro Gauċi et vs Malta*** (Applik. Nru. 31454/12) §45
[75] Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §60

Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-fond kien jinkera lill-intimati u kif ukoll kemm seta' nkera mir-rikorrenti li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att XXIII tal-1979. Jirriżulta li filwaqt li fl-1982 (f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika), il-fond għadda għand l-intimati Vella b'titolu ta' kera bl-ammont ta' mija erbgħa u erbgħin lira Maltin (Lm144), ekwivalenti għall-ammont ta' tlett mija ħamsa u tletin ewro (€335) fis-sena, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, skond ma jirriżulta lill-Qorti mir-rapport tal-Perit Tekniku minnha maħtur, f'dik is-sena kien dak ekwivalenti għal elf ewro (€1,000). Bl-istess mod, fl-1985, il-fond għadda għand l-intimata Żammit b'titolu ta' kera bl-ammont ta' mija u għoxrin lira Maltin (Lm120), ekwivalenti għall-ammont ta mitejn disgħa u sebgħin ewro (€279), meta dan il-fond fl-istess sena kellu valur lokatizju ta' l-ekwivalenti ta' elf, tliet mija u erbgħa u ħamsin ewro (€1,354) fis-sena. Skond l-istess Perit Tekniku, fl-2019, il-valur lokatizju tal-fond mikri lill-intimata Vella huwa ta' tmint elef, sitt mija u erbgħin ewro (€8,640), filwaqt li dak mikri lill-intimata Żammit għandu valur lokatizju ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400)[76];

Illi għaldaqstant, meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-postijiet jistgħu jinkrew biha li kieku ma kinux maqbuda taħt l-effetti tal-Att XXIII tal-1979, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan l-isproporzjon qiegħda terfgħu r-rikorrenti weħedha, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Vella u Żammit;

Illi, b'żieda ma' dan, hemm ukoll iċ-ċirkostanza li l-liġi ma tagħtix lir-rikorrenti bħala sid ta' fond mikri, il-jedd li titlob lill-Bord permess biex tmur tgħix fih taħt il-kundizzjonijiet li jissemmew fl-Artikolu 9(b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini[77];

Illi għar-rigward tal-argumenti mressqa mir-rikorrenti fil-konfront tal-bidliet li ddaħħlu fl-Ordinanza permezz tal-Artikolu 12B, u kif dawn il-bidliet ixekklu l-jeddijiet tagħha, il-Qorti tqis li hija marbuta bit-talbiet u bl-eċċezzjonijiet kif imressqa, liema talbiet jorbtu mal-liġi li kienet tapplika qabel ma daħal fis-seħħ l-imsemmi artikolu ġdid; għalkemm, jekk irid jingħad kollox, dwar dan l-artikolu l-ogħla Qorti f'Malta tat fehmiet siewja f'sentenza mogħtija dan l-aħħar[78];

Illi fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali Maltin[79] u kemm tal-Qorti ta' Strasbourg[80], jirriżulta li r-

---

[76] Relazzjoni tal-Perit Mario Cassar f'paġġ. 250 u 251 tal-proċess
[77] PA (Kost) MCH **29.9.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Marilyn Tanti vs Joseph Paul Vella et*** (Appellata)
[78] Kost. **6.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 11 – 15 u 24
[79] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et***

rikorrenti ġarrbet u qegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġha kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-imsemmi Kap 158 jitfa' fuqha piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi għaldaqshekk l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tintlaqa' wkoll;

Illi għar-rigward ta**t-tieni talba** tar-rikorrenti, din hija konsegwenzjali għall-ewwel talba fejn ir-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li ġarrbet ksur ta' dritt u wkoll danni morali u pekunjarji;

Illi fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li saru dwar l-ewwel talba, din it-tieni talba attriċi qiegħda għaldaqstant tintlaqa' wkoll;

Illi bit-**tielet talba**, ir-rikorrenti titlob likwidazzjoni tad-"danni u kumpens". Din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tagħha kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħallikieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż u tali kumpens iridu ikun wieħed biżżejjed biex imewwet il-ħsara li tkun iġġarrbet bil-ksur ilmentat tal-jedd fundamentali. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tagħha. Illum il-ġurnata huwa stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa[81]. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda ddaħħal ir-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ[82];

---

[80] Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §66 – 7 fost oħrajn

[81] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***

[82] Kost. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mattei et vs Awtorita` tad-Djar et*** §§ 12 u 35 – 7;u Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 36 sa 44

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrenti ħarrket ukoll lill-intimati Vella u Żammit, qiegħda titlob il-ħlas ta' dan il-kumpens mingħand l-intimat Avukat tal-Istat għan-nom u in rappreżentanza tal-Gvern. Fil-fatt, kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġġarrab ir-rikorrenti huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979, u kif ukoll tan-nuqqas tal-istess Stat li jibdel tajjeb biżżejjed il-liġi biex taħlaq il-bilanċ meħtieġ bejn is-sidien u l-okkupanti ta' postijiet ta' abitazzjoni fir-rabtiet kuntrattwali ta' bejniethom. L-intimati Vella u Żammit nqdew b'liġi li tathom jeddijiet fuq ġid ta' ħaddieħor, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Tqis ukoll li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem *"fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux"*[83];

Illi f'dan il-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, waħda miċ-ċirkostanzi li trid tqis għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens mistħoqq hija dik li ssemmiet aktar qabel: jiġifieri li l-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-konfront tal-intimata Żammit nħalqet fl-1985, jiġifieri meta l-liġi kienet diġa` taħseb għall-bdil tal-enfitewsi f'kirja wara l-għeluq tal-konċessjoni u meta ma ntweriex li l-konċedenti direttarja kellha xi theddida li l-ġid tagħha jitteħdilha jekk kemm-il darba ma tidħolx fi ftehim bħal dak. Il-Qorti tqis li dan huwa fattur rilevanti u għandha tqisu meta tiġi biex tikkalibra l-kumpens li r-rikorrenti jistħoqqilha tingħata għall-ksur ta' jedd minnha mġarrab;

Illi, għalhekk, meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu[84], il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u ħamsin elf, sitt mija u sebgħin ewro (€58,670) li għal tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000) minnhom huma kumpens pekunjarju u għaxart elef sitt mija u sebgħin (€10,670) l-oħra jirrappreżentaw il-kumpens morali għall-ksur tal-jedd tar-rikorrenti[85];

Illi fir-**raba' talba,** ir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu

[83] Kost. **24.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***
[84] PA(Kost) **29.10.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Roberto Carlos Calleja vs L-Avukat Ġenerali et*** (appellata)
[85] Zammit (1985) 18,000 kumpens + 4,000 danni. Vella (1969) 30,000 kumpens + 6,670 danni

ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[86];

Illi l-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din[87], u tgħid li l-intimati Vella u Żammit ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrenti tkun qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn[88]. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;

Illi, għalhekk, għall-finijiet tal-istess raba' talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Vella u Żammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrenti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata Vella **u t-tieni eċċezzjoni** tal-intimata Żammit billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li t-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), jikser id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ġidha bi ksur kemm tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa' it-tieni talba attriċi billi hija konsegwenzjali għall-ewwel talba tar-rikorrenti;

Tilqa' it-tielet talba u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta' tmienja u ħamsin elf, sitt mija u sebgħin

---

[86] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna vs Malta*** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)
[87] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 – 6
[88] Ara. Kost. **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mattei et vs Awtorita` tad-Djar et*** §§ 19 – 22; Kost. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** §§ 16 – 7; Kost. **31.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***David Pulliċino et vs Avukat Ġenerali et*** §26; u, b'mod partikolari, Kost. **29.11.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs Il-Prim Ministru et*** §§ 26 sa 33

ewro (€58,670) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrenti kif fuq ingħad;

Tiċħad ir-raba' talba billi mhix mistħoqqa;

Tastjeni milli tqis il-ħames talba billi ma għandha ebda ordni ieħor x'tagħti lil hinn minn dan t'hawn fuq;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-intimati bħala mhux mistħoqqa; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief dawk marbuta mas-sentenza preliminari tas-6 ta' Marzu, 2018, li jitħallsu kif ordnat f'dik is-sentenza.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

13 ta' Mejju, 2021

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

13 ta' Mejju, 2021