QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 74/2017 MH

Illum, 19 ta' Frar, 2021

Anthony Sultana (K.I.701154M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Carmelo Sultana (K.I.689144M)

vs

Avukat Ġenerali u Alexander Vassallo (K.I.88460M) u Rita Vassallo (K.I.717359M) għal kwalunkwe nteress li jista' jkollhom kif ammessi fil-kawża 'in statu et terminis' b'digriet tal-Qorti tat-22 ta' Novembru 2017

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tad-19 ta' Settembru 2017** permezz ta' liema esponew -

Jesponu bir-rispett:-

1. *Illi Anthony Sultana u Carmelo Sultana huma l-propjetarji tal fond 43, Triq Belvedere, il-Gżira, li huma akkwistaw permezz ta' żewġ trasferiment causa mortis, wieħed datat il-wieħed u għoxrin (21) ta' Awwissu 1997 u ieħor datat it-tnejn (2) ta' Lulju 2009, iż-żewġ atti ppubblikati minn-Nutar Dr Clyde La Rosa u liema kuntratti qedgħin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Doks A';*

2. *Illi din il-propjeta' intirtet mill-esponenti mill-eredita' ta' missierhom u ommhom u ċioe Luigi Sultana u Carmela Sultana nee Cutajar;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ġie akkwistat mill-imsemmijien konjuġi Sultana permezz ta' att ta' bejgħ u awwment ta' ċens datat il-ħmistax ta' Awwissu 1954 fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bonello, liema kopja tal-imsemmi att qiegħed jiġi hawn anness u mmakrat bħala 'Dok B';*

4. *Illi permezz ta' att datat il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 1971, Angelo Pace kien akkwista il-propjeta in kwistjoni b'titolu ta' sub-donimnju temporanju għall-perjodu li kien jiskadi fit-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena 1988. Kopja ta' dan l-att qedgħa tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok C';*

5. *Illi l-imsemmi Angelo Pace ttrasferixxa l-propjeta in kwistjoni b'titolu ta' Sub-dominju temporanju lill-intimati Vassallo għaż-żmien rimanenti sat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena 1988 u dan kif jidher minn att datat it-tletin (30) ta' Marzu tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, liema dokument qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok D';*

6. *Illi t-titolu li biħ l-intimati qedgħin jokkuppaw il-fond kellhu jiġi tterminat fit-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena 1988 u dan skond Dokument D anness ma' dan ir-rikors;*

7. *Illi ġialadarba il-ftehim bejn il-konjuġi Sultana u Angelo Pace kien intlaħaq fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 1971, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u ċioe fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 1979, id-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radiklament b'tali mod illi l-propjeta' in kwistjoni, minkejja t-terminu miftiehem, ma tista tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Vassallo;*

8. *Illi effitavament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond kien dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizjoni u s-sub-utile dominju temporanju kellhu kellhu jiġi tterminat wara l-iskadenza tal-perjodu maqbul dwaru u ċioe mat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena 1988;*

9. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati Vassallo ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

10. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-propjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu enfitewtiku u għalhekk assoġġettati għal relazjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim oriġinarjament milġuq bejn is-sidien oriġinali tal-propjeta mal-inkwilin inizzjali li ttrasferixxa t-titolu tiegħu lill-intimati Vassallo;*

11.Illi konsegwetament bl-Att XXIII tal-1979, il-konjuġi Vassallo qedgħin ikomplu jiddetjenu l-fond hawn fuq indikat b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taħt il-proveddiment tal- Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ilgħaliex huma ċittadini Maltin li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li qed iħallsu il-kirja ta' erba' mija wieħed u ħamsin Ewro punt sittin ċenteżmu (€451.60) fis-sena;

12.Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qedgħin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżisteni tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 1971 bejn is-sidien oriġinali tal-propjeta mal-inkwilin inizzjali li ttrasferixxa t-titolu tiegħu lill-intimati Vassallo u minkejja l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979;

13.Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond huwa ferm ogħla minn dak li effetivament qedgħin igawdu minnu ir-rikorrenti, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt il-kawża;

14.Illi in oltre, r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond sabiex imorru jabitaw fih huma u membri tal-familja tagħhom u minħabba l-impossiilita' tagħhom biex jieħdu lura l-ġussess tal-fond ossia li jerggu jieħdu lura l-fond propjeta' tagħhom minħabba l-bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu lokatizju, d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet ta' propjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja;

15.Illi huma għalhekk ġew ipprivati mill-propjeta' tagġhom stante illi skond il-prinċipji stabbili mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita'

jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvediment tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjetement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** *no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V u* **Saliba vs. Malta** *no. 4251/02, 31, 8 ta' Novembru 2005 u* **Amato Gauci vs. Malta** *– Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-ħmistax (15) ta' Settembru 2009;*

16. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta s-sidien oriġinali tal-propjeta ttrasferixxew l-propjeta lill-inkwilin inizzjali li sussegwentament ittrasferixxa t-titolu tiegħu lill-intimati Vassallo, huma qatt ma setgħu jantiċipaw illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser jgħaddi liġi li jużurpalhom* ***<u>d-dritt tagħhom u tal-eredi tagħhom</u>*** *ta' liberu trasferiment ta' propjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt. Aktar minnhekk, inħoloq id-dritt li inkwilin jirrenova t-titolu għall-wieħed lokatizzju b'kundizzjonijiet inġusti stante illi ġiet imponuta kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, u liema liġi għalhekk ma kkrejatx il-bilanċ rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita;*

17. *Illi prinċipju massimmu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaperat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-propjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ – 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***, deċiża fit-tmienjau għoxrin (28) ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 315-B u* **Immobiliare Saffi vs Italy** *(GC) no. 2274/93, 54, ECHR 1999-V u* **Broniowski** *-151);*

18. *Illi konsegwentament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-*

Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti;

19. *Illi għalhell ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-propjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-propjeta' tagħhom minħabba leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-tmienja (8) ta' Awwissu tal-1988 – vide* ***Kingsley vs The United Kingdom*** *(GC) no. 3565/97, 40, ECHR 2002-IV;* ***Runkee and White vs The United Kingdom*** *– Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007;* ***Akkus vs. Turkey*** *– deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35;* ***Romancehnko 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, deċiża 17 ta' Lulju 2008;*

20. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma pew pprivat mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u ċioe tal-fond numeu 43, Triq Belvedere, Gżira minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-att XXIII tal-1979.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet permess jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-*konfront *tar-*rikorrenti *l-*operazzjonijiet *tal-*Artikolu 12A *tal-*Kap 158 *tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-*Att XXIII *tal-*1979, *u bl-*operazzjonijiet *tal-Liġijiet viġenti qedgħin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Alexander u Rita konjġu Vassallo għal fond numru 43, Triq Belvedere, Gżira u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jipprendu l-pussess tal-propjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratti hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok C' u 'Dok D';*

2. *Konsegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-*drittjijiet *tagħhom għat-*tgawdija *tal-propjeta' tagħhom numru 43, Triq Belvedere, Gżira bi vjolazzjoni tal-*Artikolu 37 *tal-Kostituzzjoni tal' Malta u l-*Ewwel Artikolu *tal-*Ewwel Protokoll *tal-*Konvenzjoni Ewropeja *(l-*Ewwel Sekda *tal-*Kap 319 *tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-*operazzjoni *tal-*Att XXIII *tal-1979 li ma kkrejax bilanċ ġust bejn id-*drittijiet *tas-sid u dak tal-*inkwilin *stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-*Artikolu 41 *tal-*Konvenzjoni *Ewropeja;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-*Artikolu 41 *tal-*Konvenzjoni *Ewropeja;*

5. *Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-*Artikolu 41 *tal-*Konvenzjoni *Ewropeja.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-Avukat Ġenerali tas-6 t'Ottubru 2017**[1] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi hija qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond 43, Triq Belvedere, Il-Gżira, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;*

2. *Illi in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

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

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-improponibilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li*

[1] Fol 35 et seq

għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12A irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-*

ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tas-sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta'*

kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 38(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). F'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewrope stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[2] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[3]*;*

12. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi*

---

[2] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[3] Enfasi tal-esponent

fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fut it-tħaddim tal-artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' lil-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namelt the social protection of tenants"[4];*

16. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

---

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

17.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta ta' Alexander Vassallo u Rita Vassallo tal-1 ta' Novembru 2017**[5] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

Jesponu bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament jigi rilevat li l-esponenti gew notifikati bl-atti promoturi ta' dawn il-proceduri izda huma ma ghandhomx il-konnotati ta' l-intimati Vassallo indikati fl-okkju u ghaldaqstant kwalsiasi sentenza jew gudizzju f'dawn il-proceduri ma ghandhomx jaghmlu stat fil-konfront taghhom [Dok AV1 u RV1];*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost bhala l-inkwilini tal-fond bin-numru 43 Triq Belvedere, Il-Gzira, Malta huma qed jipprezentaw risposta ghat-talbiet tar-rikorrenti sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom fil-ligi.*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma humiex il-legittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi*

[5] Fol 46 et seq

dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma ma kellhom u ma ghandhom ebda poter legislattiv u certament huma ma jistghux jinzammu responsabbli ghal danni jew hlas ta' kumpens lir-rikorrenti galdarba ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikrorrenti u l-agir ta' l-esponenti;

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti ma humiex kompatibbli ma l-azzjoni promossa mir-rikorrenti. Fl-azzjoni mressqa mir-rikkorrenti mkien ma hemm xi talba sabiex l-Art. 12 u 12 A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jigu dikjarati li ma humiex in konformita mal-Kostituzzjoni ta' Malta jew li jmorru kontra d-dispozizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ghaldaqstant wiehed ma jistax fic-cirkostanzi jilmenta minn agir li skont hu leziv tad-drittijjiet kostituzzjonali tieghu u dawk imharrsa mill-Konvenzjoni Ewropea u fl-istess nifs jirrikonoxxi li l-istess agir li jilmenta mieghu huwa in linea ma dispozizzjoni statutorja tal-Ligijiet tal-pajjiz u bl-ebda mod ma jattaka l-validita' ta' dik id-dispozizzjoni statutorja;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u limitatament ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex is-setgha f'din il-procedura li tordna l-izgumbrament ta' l-esponenti mil-fond mertu tal-kawza kif del resto diga ppronunzjaw ruhhom il-Qrati nostrani f'diversi sentenzi taghhom dwar mertu simili u ghaldaqstant tali talba qatt ma tista tigi milqugha fil-konfront ta' l-esponenti;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fost affarijiet ohra mhux biss ir-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet taghhom mharsa taht l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-*

Kovenzjoni Ewropeja izda l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi ma humiex applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz in ezami;

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti illum jircievu kera ghal fond mertu tal-kawza li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi fair rent u ghalhekk in linea mal-gurisprudenza tal-Qrati nostrani ma jistghux jsostnu li qed jigu lezi xi drittijiet taghhom kif vantant minnhom fir-rikors promotur [Dok AV2];*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi in vista tad-digriet tagħha tat-22 ta' Novembru 2017[6] li permezz tiegħu intlaqgħet it-talba tal-konjuġi Vassallo fir-rikors tal-1 ta' Novembru 2017 sabiex jintervjenu fil-kawża 'in statu et terminis'[7], ġew sorvolati l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konjuġi msemmija u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet imressqa.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

[6] Fol 83
[7] Fol 72

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sidien tal-fond 43, Triq Belvedere, il-Gżira jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Dan b'riżultat tal-artikolu 12A tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huma qegħdin jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jikkumpensaw għal tali vjolazzjoni a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sintetikament mill-provi mressqa jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-wirt tal-ġenituri tagħhom wara li dan ġie mħolli lilhom b'legat.

Fil-25 ta' Mejju 1971[8] il-fond kien ġie akkwistat minn ċertu Angelo Pace b'titolu ta' sub-utile dominju temporanju sat-8 t'Awissu 1988 pero' fit-30 ta' Marzu 1980[9] dan minn naħa tiegħu trasferixxa l-proprjeta' bit-titolu msemmi għaż-żmien rimanenti lill-konjuġi Vassallo.

Minħabba l-protezzjoni mogħtija mill-emendi tal-liġi tal-1979, f'għeluq is-subenfitewsi temporanja fl-1988 r-rikorrenti ma setgħux jirriprendu l-fond stante li l-inkwilini kellhom id-dritt jibqgħu jabitaw fih. Ir-rikorrenti xehdu li l-ġenituri tagħhom kienu ferm diżappuntati b'dan l-iżvilupp fil-liġi peress li meta kienu

[8] Fol 29 et seq
[9] Fol 32 et seq

għamlu l-kuntratt ma' Angelo Pace fl-1971 qatt ma setgħu jantiċipaw li sussegwentement sejra tiġi fis-seħħ liġi li toħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-fond mal-iskadenza tal-ftehim. Xehdu wkoll li llum huma jirċievu kera ta' €112.90 kull tlett xhur mingħand il-konjuġi Vassallo.

Minn naħa tagħhom il-konjuġi Vassallo qalu li meta huma daħlu fil-fond ma sabuhx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u kellhom jagħmlu diversi xogħlijiet a spejjeż tagħhom. Huma saħqu li kienu dejjem iħallsu l-kera u din kienet tiġi aċċettata sakemm imbagħad infetħu l-proċeduri odjerni u ġew mgħarrfa mir-rikorrenti Sultana li ma kinux ser jibqgħu jaċċettaw il-kera u għalhekk bdew jiddepożitawha l-Qorti.

Ġew esibiti wkoll rapporti ta' periti ex parte.

Il-perit Patrick Camilleri nkarigat mir-rikorrenti ħejja rapport datat 9 ta' Ġunju 2009[10] li fih kien ta valur ta' €13,700 lill-fond minħabba l-piżijiet li l-liġijiet tal-kera kienu jpoġġu fuqu. Dan peress li bis-saħħa tal-liġi kienu jgħixu fih il-konjuġi Vassallo flimkien ma' wliedhom u kwindi l-probabilta' li r-rikorrenti jieħu lura l-fond f'idejhom fil-futur qarib kienet baxxa ħafna. Inoltre skont il-liġi s-sidien kellhom l-obbligu wkoll li jagħmlu t-tiswijiet straordinarji u l-ammont tal-kera seta' jiżdied biss skont il-qafas stabbilit mill-liġi. Il-perit żied jgħid illi li kieku l-fond kien liberu u frank kien iġib prezz ferm aktar għoli.

Rapport aktar riċenti datat 26 ta' Frar 2018 tħejja mill-perit Godwin P.Abela fuq inkarigu tar-rikorrenti[11]. Huwa rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ ikun ta' €300,000 filwaqt li l-valur preżenti tal-proprjeta' minħabba l-fatt li hija

[10] Fol 111 et seq
[11] Fol 121 et seq

okkupata huwa ta' €110,000. Il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ ikun ta' €16,500.

It-tielet rapport ex parte datat 27 ta' Mejju 2019 ġie mħejji mill-perit Paul Buhagiar inkarigat mill-intimat Avukat Ġenerali. Huwa rrelata li l-valur tal-fond fi stat liberu u frank fl-2019 huwa ta' €183,000. Qal ukoll li normalment il-kera f'każijiet simili, fejn l-għamara kienet kollha tal-inkwilin u saru wkoll benefikati minnu tittieħed għal mhux aktar minn 2.75% tal-valur tal-post u għalhekk tammonta għal €5,000 fis-sena (€416.67 fix-xahar) għas-sena 2019. Huwa esebixxa tabella wkoll fejn indika l-valur tal-fond fis-suq ħieles kif ukoll il-valur lokatizju mill-1988 sal-2019.

Ikkunsidrat ulterjorment

Qabel tipproċedi biex tevalwa t-talbiet tar-rikorrenti ssir referenza għat-**tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Ġenerali** li permezz tagħha qiegħed jitlob il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Fl-ewwel lok jiġi osservat li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd

fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fi kwalunkwe każ, fil-provi tagħhom ir-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom b'mod ampju. Permezz ta' rapport imħejji minn Nutar Astrid Parnis[12] ġiet elenkata dettaljatament il-provenjenza tat-titolu li r-rikorrenti għandhom fuq il-fond. Ġew esebiti wkoll il-kuntratti u l-atti notarili relattivi.

Kwindi l-prova tat-titolu ġiet sodisfatta mir-rikorrenti u l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tagħhom bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konjuġi Alexander u Rita Vassallo għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrenduha mpossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skont il-kuntratti tal-1971 u tal-1980.

L-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprovdi hekk -

[12] Fol 119

"(1) Dan l-artikolu għandu japplika:

(a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsijew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5);

(b) ta' dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti:
(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u
(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin"l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.

(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew sub-enfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.

(3) Fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti l-kirja msemmija fis-subartikolu (2) għandha tkompli fis-seħħ taħt l-istess kera u kondizzjonijiet kif imsemmi fis-subartikolu (2) bejn il-kerrej u l-persuna li minn żmien għal żmien, li kieku ma kienx għal dik il-kirja, kien ikollha l-jedd għall-pussess vakanti tad-dar.

(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn għad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-sub-enfitewta fl-

enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data.

(5) Meta fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti d-dar ta' abitazzjoni tkun soġġetta għal kirja għandhom japplikaw mutatis mutandis id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(3).

(6) Id-drittijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta u lis-sub-enfitewta tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkunu jistgħu jiġu eżerċitati, fil-każ li l-imsemmi enfitewta jew sub-enfitewta jkun miet qabel l-1 ta' Lulju 2007, mill-persuna li kienet tirrisjedi mal-imsemmi enfitewta jew sub-enfitewta fi żmien mewtuu kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusabħala kerrej għall-finijiet tal-artikolu 12.

(7) Meta fil-każ ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċentili tkun tagħlaq wara l-1 ta' Lulju 2007 l-enfitewta, is-sub-enfitewtajew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-1 ta' Lulju 2007 id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 12(8)(a) u (b) liema paragrafi għandhom japplikaw mutatis mutandis dwar l-enfitewsi u s-sub-enfitewsi regolati b'dan l-artikolu, b'dan iżda illi referenzi għall-"21 ta' Ġunju 1979" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"l-1 ta' Lulju 2007", referenzi għall-"l-enfitewsi" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti" u r-referenza għat-"30 ta' Settembru 1979" għandha tinqara bħala referenza għall-"31 ta' Diċembru 2007".

Dwar l-ilment tar-rikorrenti f'din l-ewwel talba li d-dritt ta' rilokazzjoni mogħti mill-liġi lill-konjuġi Vassallo jirrendi mpossibli li huma jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom, il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza li diġa' kellha l-okkażjoni li titratta dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)**-

"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 deċiża fil-11 ta' Frar 2015** il-Qorti qalet 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; iżda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li 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;"

Għal darb'oħra l-Qorti qalet hekk fil-każ **Maria Pia Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-7 ta' Novembru 2017 -**

"Illi jiżdied jiġi sottolineat li minkejja r-ripresa tal-fondi in dizamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhux faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti spiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi de quo."

Il-Qorti, għalkemm hija konxa minn deċizzjonijiet li taw opinjoni diversa fuq din il-vertenza[13], tabbraċċja il-prinċipji suriferiti, a bażi ta' liema sejra tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Ferm il-premess pero' dan ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent mhumhiex akkoljibbli (kif ser jingħad aktar 'il quddiem).

[13] Margaret Farrugia vs Avukat Ġenerali; 4/12/2020 rikors 121/2019 u Albert Naudi pro. et. noe. vs Avukat ta' L-Istat; 11/11/2020 rikors138/2019

Fil-każ **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** suċċitat fejn kienu tressqu talbiet simili għal dawk tal-lum il-Qorti qalet hekk -

"Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax trieġi fuq is-saħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati."

It-tieni talba tar-rikorrenti hija sabiex il-Qorti tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Qegħdin jitolbu wkoll rimedji xierqa fis-sitwazzjoni nkluż l-iżgumbrament tal-konjuġi Vassallo mill-fond.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

(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 iddrittijiet 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 ilkonservazzjoni 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 legħmil 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 għatteħid 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."

Fir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali ġiet sollevata l-improponibilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-fehma tiegħu dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta'. Biex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzus persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta', sitwazzjoni li fil-fehma tal-intimat m'avveratx ruħha fil-każ odjern peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

Fis-seba' eċċezzjoni dan l-intimat ikompli jargumenta li fi kwalunkwe każ ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu 37 peress li l-għan tal-artikolu 12A tal-Kap 158 kien li jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni.

Fuq l-istess binarji **fis-sitt eċċezzjoni tal-konjuġi Vassallo** jingħad li mhux biss m'hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni talli dan l-artikolu lanqas biss hu applikabbli għall-fattispeċje tal-każ.

Din il-Qorti diġa' kellha l-opportunita' li tagħti l-veduti tagħha dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza tagħha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017 -**

"L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma taghhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu ghalhekk jiġi michud.

[….]

Ilmenti identiċi għal dawk odjerni diġa' ġew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ diġa' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-***

"Applikat dan l-artikolu għall-każ in eżami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.

Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

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

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "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 Generali et****:*

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta semplicement ta' kontroll ta' użu izda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta'

Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qegħda tagħmilhom tagħha.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tirrileva li għalkemm lir-rikorrenti ma tneħħilhomx kull dritt tagħhom bħala sidien fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti u arbitrarju lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 12A tal-Kap 158 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ir-rikorrenti sofrew ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għal dawn il-motivi wkoll tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali kif ukoll is-seba' eċċezzjoni safejn din tirrigwarda l-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni. Tiċħad ukoll is-sitt eċċezzjoni tal-konjuġi Vassallo safejn din tirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

Fir-rigward ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni, mill-**eċċezzjoni numru ħamsa sa sittax l-Avukat Ġenerali** iressaq l-argumenti tiegħu biex jirribatti l-allegazzjoni ta' ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Sostanzjalment jargumenta li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Isostni wkoll li l-artikolu 12A tal-Kap 158 għandu għanijiet leġittimi u sar fl-interess ġenerali Skont dan l-intimat għalhekk, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talbiet mhumiex ġustifikati. L-Avukat Ġenerali iżid jargumenta illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati bl-Att V tal-2010, il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin u għalhekk il-kera ma tistax titqies daqstant sproporzjonata meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Dwar

ir-rimedju, dan l-intimat isostni li dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali hija suffiċjenti.

Minn naħa tagħhom **fir-raba' eċċezzjoni tal-konjuġi Vassallo** huma jgħidu li r-rikorrenti ma ressqux talba diretta sabiex l-artikolu 12A tal-Kap 158 jiġi dikjarat leżiv tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. **Fis-sitt eċċezzjoni** tagħhom ġie argumentat li dan l-artikolu mhux biss mhuwhiex applikabbli iżda fi kwalunkwe każ ma hemm ebda ksur tiegħu. Fis-**seba' eċċezzjoni** huma eċċepew li l-kera mħallsa minnhom tikkostitwixxi kera ġusta. Imbagħad **fil-ħames eċċezzjoni** nsistew li fl-eventwalita' li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, r-rimedju tal-iżgumbrament ma jistax jingħata u dan fuq skorta ta' sentenzi mogħtija in materja.

Esposti l-pożizzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti sejra tgħaddi biex tevalwa l-lanjanzi tar-rikorrenti mill-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Dwar l-artikolu 12A tal-Kap 158 fil-kuntest tal-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni ingħad ħafna mill-Qrati u ormai il-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward ilhom li ġew kristalizzati. Għal kull buon fini għalhekk issir mill-ewwel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li din il-Qorti diversament preseduta għamlet dwar dan l-artikolu fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Bl-Art 12A tal-Kap 158 hemm ċertament kontroll ta` użu.

Dan jingħad anke fl-isfond ta` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-15 ta` Settembru 2009 fil-każ ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *li kien jittratta dwar l-Art 12(2) tal-Kap 158.*

Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

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

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the

requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

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

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

appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

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

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

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

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

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. 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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. 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).”

Dan premess, il-Qorti sejra tgħaddi għal analiżi ta` wħud mis-sentenzi tal-Qrati tagħna dwar il-punt in kwistjoni.

(.......)

2. Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et *(op. cit.)*

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

“28. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi l-jeddijiet taħt il-Konvenzjoni u l-Ewwel Protokoll igħoddu għall-każ tal-lum ratione temporis għax jekk seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi dan seħħ meta saret il-konverżjoni taċ-ċens f`kera u mhux, bħal ma jridu jgħidu l-konvenuti rappreżentanti tal-Gvern fin-nota ta` osservazzjoniiet tagħhom, meta għadda b`liġi l-Att XXIII tal-1979, bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kien l-Att XVIII tal-2007, u mhux l-Att XXIII tal-1979, li żied l-art. 12A fil-Kap. 158!

“29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b`liġi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla lużu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b`dik il-liġi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqgħodu. Ma huwiex kontestat ukoll illi ġeneralment l-istat għandu marġini wiesgħa ta` apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, filfehma tal-qorti, id-dispożizzjoniiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta` din id-diskrezzjoni:

““The notion of “public” or “general” interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

““Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature`s judgment as to what is in the “public” or “general” interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.” (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

“30. Madankollu, ma hijiex biżżejjed il-ġustifikazzjoni tal-interess ġenerali: quddiem dan l-interess ġenerali linteress privat iċedi, iva, iżda mhux fis-sens illi jintefa għal kollox iżda billi l-privat jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali:

“Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a “legitimate aim” in the “general interest”, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That

requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

"The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (Hutten Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 167 et seq).

"31. Li rridu naraw mela fil-każ tallum huwa jekk ilkumpens li tirċievi l-attriċi, fil-forma ta` kera stability taħt il-liġi, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biex ipatti għall-jedd li tieħu lura ħwejjiġha ħielsa minn kull irbit fi tmiem iċ-ċens, li bis-saħħa tal-istess liġi ġiet imċaħħda minnu.

"32. Rajna illi l-kera b`seħħ mill-2002 sa ħmistax-*il sena *wara huwa ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis*-sena, *imqabbel malvalur fis-suq ħieles illum ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita' li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunita. F`kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti

l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

"34. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx ilproporzjonalita u t-tqassim xieraq ta` piżijiet u benefiċċji li jrid l-art. 1 tal- Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12A talKap. 158 għall-każ tal-lum ikun bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2012, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Eżaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ħadu fil-kuntest tal-emendi fil-liġi tal-kera li daħlu fis-seħħ fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-emendi anti kostituzzjonali, peress li hu fis-setgħa tal-Gvern li jikkontrolla l-użu ta` proprjeta`` fl-interess ġenerali, u allura li tipprovdi, per ezempju, għall-konverżjoni ta` titolu ta` emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bħala residenza għal titolu ta` emfitewsi perpetwa jew titolu ta` kera, jaqa` f`din is-setgħa tal-Gvern biex jassigura postijiet biżżejjed għall-abitazzjoni tan-nies; il-leġislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta` sidien dawk il-fondi.

L-Istat għandu f`każijiet bħal dawn marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif dirett tas-soċjeta`` u l-bżonnijiet tagħha, u għalhekk bħala

prinċipju hu f`posizzjoni aħjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulħadd ikollu għejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop soċjali f`leġislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-leġislazzjoni fl-interess ġenerali taċ-ċittadin ma toħloqx piż żejjed fuq sid partikolari għax dan, bħala s-sid tal-proprjeta`, għandu dritt għall-kumpens ġust għall-użu soċjali li l-Gvern irid jagħmel mill-proprjeta`` tiegħu. Hu obbligu tal-Gvern li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar, u l-interess tas-sid li jieħu gwadan ġust mill-proprjeta`` tiegħu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza ġo fond, irid joħloq mekkaniżmu biex jara` li l-interess tas-sid ma jkunx ippreġjudikat.

Dan hu s-sens tad-deċiżjoni fil-każ Amato Gauci v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja 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 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".

F`dan il-każ, il-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm `il bogħod mill-kumpens li tkun intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-appartament tagħha għal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern, f`dan il-każ, falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta` tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta` terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu mpost. L-aspett soċjali ta` liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għall-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġġevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta` ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta` bilanċ ġust.

Jinkombi fuq il-Gvern li joħloq mekkaniżmu li f`kull każ iwassal għal bilanċ ġust, u għall-fini ta` dan il-każ, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas għas-sitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruħu mill-liġi, ikun hu sid ta` proprjeta`` oħra. F`dan il-każ, it-tħaddim tal-mekkanizmu ta` vantaġġ lill-konjuġi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqgħu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jħallsu kera ta` kważi €500 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond ġie stmat mill-perit inkarigat mill-attriċi li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta għandhom proprjeta` oħra żgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) magħruf bl-isem "Dar il-Ferħ"). Fil-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-inġustizzji, u jħalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn ir-riżultanzi. Dan mhux ġust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri leżjoni fid-dritt tagħha ta` proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

3. AIC Joseph Barbara et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik Nru 65/2007) – 31 ta` Jannar 2014

Il-kawża kienet tittratta dwar l-istess blokk ta` flats. Dak okkupat mill-intimati Camilleri huwa wieħed minnhom. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Meta l-qorti tqis :-

"i. Li r-rikorrenti ġew imġiegħla jidħlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokazzjoni għal żmien indefenit, minkejja li l-konċessjoni subenfitewtika kienet diġa` skadiet meta ġiet promulgata u daħal fis-seħħ l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-liġi stess tipprovdi li l-kirja tiġġedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jieħu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`każijiet limitati, ċjoe` morożita fil-ħlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew għamel ħafna ħsara fid-dar, jew uza l-fond milli bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

"ii. L-għoti ta` titolu ta` lokazzjoni lil min ma kellux dritt jkompli jokkupa fond;

"iii. Li r-rikorrenti m`għandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jingħata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat għandu d-dmir li jipprovdi għal min hu dgħajjef. Madankollu l-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn min verament għandu bżonn li jingħata l-protezzjoni tal-istat u min m`għandux bżonn. Hekk per eżempju ma tagħtix il-possibilta' għal indaġni biex jiġi stabbilit jekk l-okkupant għandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tiegħu.

"iv. Bħala nuqqas ieħor li l-liġi ma tikkunsidrax il-qagħda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jieħu lura ħwejgu.

"v. Ir-rata baxxa ta` kera li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha b`applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, meta paragunata mal-kera fis-suq ħieles. Id-diverġenza hi sinifikanti. Il-qagħda ekonomika tal-pajjiż illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta ġew introdotti l-emendi fil-Kap. 158 li kienu jinkludi l-għoti ta` dritt ta` kirja wara t-terminazzjoni ta` konċesssjoni enftitewtika temporanja;

"vi. Li l-kera tiżdied biss kull ħmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m`hijiex realistika meta tqies l-għoli tal-hajja. Is-sid għandu jdejh marbutin fir-rigward ta` b`kemm għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera;

"vii. In-nuqqas ta` ċertezza dwar meta r-rikorrenti ikunu jistgħu jirkupraw il-fond;

"viii. Skond il-perit tekniku l-valur tal-fond hu ta` €150,000. Il-qorti m`għandix dubju li l-valur tal-fond b`inkwilin igħix fih, hu ferm inqas milli kieku l-fond hu bil-pussess vakanti;

ix … Dak li kien bżonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` ġustifikat illum il-ġurnata; "tikkonkludi biss li t-teżi tar-rikorrenti għandha mis-sewwa u li l-piż li s-sid qiegħed jintalab li jġorr hu eċċessiv. L-argument li din il-liġi saret sabiex tirrimedja għal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-

interpretazzjoni li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-każ Turner vs Cassar, ma jreġix.

….

"In vista ta` dak li ngħad hawn fuq m`hemmx ħtiega li l-qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-oħra tal-liġi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-teżi tagħhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

"Min-naħa l-oħra l-qorti hi tal-fehma li ma għandux ikun li tgħaddi liġi simili u l-Istat ma jħallasx kumpens lir-rikorrenti, li sabu ruħhom f`sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta` tagħhom ingħata titolu b`mod retroattiv. B`riżultat ta` din il-liġi r-rikorrenti kienu kostretti li fl-aħħar tal-2007 jagħmlu din il-kawża biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Għalhekk ser tordna li l-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` ħmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b`riferenza għall-valur lokatizju, u meta daħlet fis-seħħ il-liġi."

Kompliet tgħid :-

"L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jinkorpora tliet regoli distinti: l-ewwel regola miġjuba fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, hija ta` natura ġenerali u tesponi l-prinċipju tat-tgawdija paċifika tal-proprjeta``; it-tieni regola, miġjuba fit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu, tkopri l-privazzjoni mill-possedimenti u tassoġġettaha għal ċerti kundizzjonijiet; it-tielet regola li tinsab fit-tieni paragrafu tirrikonoxxi li l-iStat huwa ntitolat inter

alia li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`` konformement mal-interess ġenerali. It-tliet regoli, iżda, għalkemm distinti ma humiex disġunti waħda mill-oħra, peress li t-tieni u t-tielet regola jirrigwardaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indħil mad-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjeta` u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel regola (ECHR Hutten-Czapska v. Poland, [GC], 19/6/2006 #157 u s-sentenzi hemm riferiti, ara wkoll Edwards v. Malta, 24/10/2006 # 57; Ghigo v. Malta, 26/9/2006 #48; Dec. Amm. Nobel v. The Netherlands and others, 2/7/2013 #30).

16. Sitwazzjonijiet bħal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta` liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta` kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. 62 *Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).*

17. Oqsma bħalma hu dak tad-djar jistgħu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Deċiżjonijiet dwar jekk, u f`dak il-każ meta, tkun tista` titħalla topera għal kollox taħt it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri meħtiega sabiex jassiguraw il-bżonnijiet tal-komunita` u ż-żmien propizju għat-twettiq tagħhom, neċessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi kumplessi. Hu għalhekk rikonoxxut li l-marġini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam għandu jkun wieħed wiesgħa u li għalhekk il-ġudizzju tal-leġislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew ġenerali

għandha tiġi rispettata sakemm dak il-ġudizzju ma jkunx wieħed manifestament bla bażi.

18. B`danakollu, jrid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu. Din il-ħtiega ta` proporzjon issib l-espressjoni tagħha fin-nozzjoni ta` "bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtiġijiet tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jeħtiġilha tagħmel eżami komprensiv tal-interessi varji u taċċerta ruħha jekk b`riżultat tal-indħil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piż eċċessiv u sproporzjonat.

…….

Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta` subenfitewsi sar fl-14 ta` Ġunju 1957 għall-perjodu pjuttost twil ta` 45 sena. Dakinhar l-awtur tar-rikorrenti ċertament ma setax jantiċipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta` subċens pattwit fil-kors tad-dekorriment taż-żmien mentri seta` jaspira għall-eventwalita` li l-fond jirritorna għandu fi tmiem iż-żmien tas-subċens meta jkun jista` liberament jinnegozja d-dħul mill-istess fond fid-dawl tar-realtajiet ekonomiċi renjanti dak iż-żmien. Il-miżura leġislattiva in kwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-għoli tal-ħajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subċens inizjali, irriżulta insuffiċjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinżamm il-bilanċ meħtieġ billi jiġi assigurat lir-rikorrenti rikavat raġjonevoli komparat ma` dak li setgħu jirċievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittieħed qies tal-fatt li l-miżura leġislattiva in kwistjoni ttieħdet għal skopijiet ta` nteress ġenerali soċjali.

……

Huwa minnu li fejn si tratta ta` użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jitħallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta` diskrezzjoni li għandu l-iStat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżercizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi minimi tal-Konvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op cit. #77). Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-miżuri li jittieħdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittieħed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidħol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri iżda wkoll tal-eżistenza ta` salvagwardi proċedurali li jassiguraw li t-tħaddim tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet ta` proprjeta` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Għalhekk jista` jittieħed qies tal-interessi vari involuti, inkluż dak tas-sid li jippretendi li jagħmel profitt mill-proprjeta` tiegħu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imġieba tal-partijiet, inklużi l-mezzi użati mill-Istat u t-twettiq tagħhom. Fatturi oħra relevanti huma l-inċertezza leġislattiva, amministrattiva jew riżultanti mill-prattiċi addotatti mill-awtoritajiet.

Inoltre, jispetta lill-awtoritajiet pubbliċi li fi kwistjonijiet fejn hemm l-interess ġenerali jaġixxu fi żmien utli u b`mod adegwat u konsistenti (Broniowski v. Poland, op. cit. #151). Dan hu li għamlet sewwa sew l-ewwel Qorti fl-eżerċizzju

evalwattiv tagħha li fil-kors tiegħu elenkat dettaljatament il-varji ċirkostanzi relevanti tan-natura fuq imsemmija.

25. Għalhekk, l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li għamlet tal-interessi u taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kien wieħed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx raġunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel Qorti bħala riżultat tal-analiżi dettaljat u approfondit li għamlet dik il-Qorti."

Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deċiż illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni dan iġib miegħu il-konsegwenza illi l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet għall-kawża huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Ġenerali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jiġi nvokat bejn il-partijiet għar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.

Il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

Għalkemm kien hemm tentattiv sabiex din is-sentenza tiġi ritrattata, il-proċedura ta` ritrattazzjoni kienet dikjarat irrita u nulla b`sentenza tat-13 ta` Jannar 2015."

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati l-Qorti tinnota illi li kieku ma kienx għall-protezzjoni mogħtija mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kien ikollhom id-dritt li jirriprendu l-fond in kwistjoni fl-1988 mal-iskadenza tal-ftehim iffirmat. B'hekk, u dan huwa ta' emfazi fl-isfond tat-talbiet odjerni, il-konjuġi Vassallo ilhom jabitaw fil-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati għal circa 32 sena.

Dan ifisser li r-relazzjoni ġuridika li r-rikorrenti kienu kostretti jidħlu fiha mal-konjuġi Vassallo wara Awissu 1988 ma kinitx waħda volontarja iżda arbitraraja, waħda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158.

Minkejja li bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 fil-fatt il-kera tiżdied kull tlett snin, u minkejja li l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, meta analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti jistgħu ikunu intitolati għaliha skont il-liġi ma hemm ebda dubju li hemm disparita' kbira bejn ir-rati. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'.

Minn dan isegwi li għall-fini tal-każ odjern, bil-protezzjoni li l-Art 12A tal-Kap 158 u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, ir-rikorrenti ma jistgħux jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi.

Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, an

ke' bl-intromissjoni fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

Fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern

ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax ikun aktar applikabbli fil-konfront tagħhom.

Għall-istess raġunijiet tiċħad l-eċċezzjonijiet minn numru ħamsa sa sittax tal-Avukat Ġenerali u tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet numru erbgħa, sitta u sebgħa tal-konjuġi Vassallo.

Fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu r-rimedju tal-iżgumbrament.

Din it-talba mhijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok jingħad illi l-konjuġi Vassallo huma ammessi fil-kawża **biss** *in statu et terminis* u kwindi ma jistgħux jiġu b'xi mod kundannati bħal li kieku kienu parti fil-kawża.

Fir-rigward jingħad: *"Tajjeb li din il-Qorti tirriafferma d-dottrina u l-gurisprudenza illi tishaq illi l-intervenut fil-kawza mhuwiex l-istess bhall-kjamat fil-kawza. L-intervenut mhux parti. La huwa attur ; lanqas huwa konvenut. Huwa biss osservatur. Lanqas jista` jitlob li parti thallas l-ispejjez tieghu. Lanqas jista` jigi kundannat ihallas l-ispejjez tal-partijiet. L-intervenut ma jistax*

jigi kkundannat jew liberat, fis-sens li sentenza ma tistax tigi esegwita mill-intervenut fil-kawza jew vice versa ; u ma tistax sentenza tigi esegwita kontra tieghu. L-intervenut ma jsirx legittimu kontradittur – u dan a differenza tal-kjamat fil-kawza li ope legis jitqies bhala konvenut. L-intervenut jista` jiehu parti attiva fil-kors tal-kawza fejn ikun thalla jintervjeni u jaghmel sottomissjonijiet. U l-Qorti tista` tqis dawk is-sottomissjonijiet fid-decizjoni illi taghti.

*(ara fost ohrajn id-dottrina u r-rassenja ta` gurisprudenza li tirrizulta fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/LFS**) fid-29 ta` Ottubru 2010 fil-kawza "**Alex Azzopardi vs Anna Ellul**")."*[14]

Fit-tieni lok u fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha

[14] Dr.Suzanne Wolfe Martin noe vs Geraldine Schembri et. deċiża 28 ta' Frar, 2017 : 870/13JZM

tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Il-Qorti tissottolinea, kif għamel wkoll l-Avukat ta' l-Istat, li għal fini ta' rimedju għar-rikorrenti fil-frattemp kien ġie ntrodott l-artikolu 12B tal-Kap 158 li japplika għall-każ tal-lum.

L-Abbli avukat difensur ta' l-intervenuti fil-kawza l-intimati Vassallo fit-trattazzjoni orali tiegħu għamel ampja referenza għas-sentenza tal-Qorti

Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Gatto et. Vs l-Avukat tal-Istat u Georgina Grima**[15] dan fir-rigward ta' l-emendi li ntroduċew l-artikolu 12B u r-rimedju hemm offrut u dan dejjem fl-aspett tat-talba mressqa mir-rikorrenti għal iżġumbrament ta' l-inkwilin minn qorti ta' kompetenza Kostituzzjonali u Konvenzjonali.

Għalkemm fid-deċiżjoni ċċitata l-għola Qorti nostrana qieset anke l-effett retroattiv ta' l-emendi n diskusssjoni, per parentesi ma sabet xejn leziv f'dan ir-rigward, ikun opportun li jiġi riprodott kemm dak li qalet l-ewwel Qorti u dik Kostituzzjonali fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti għal iżġumbrament ta' l-inkwilin u dak li llum sservi bħala rimedju effettiv għar-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:-

"26. Rigward dan il-punt l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi r-rikorrenti jilmenta wkoll li l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 talKapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie ntrodott ricentament bl-Att XXVII tal-2018 li dahlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghata effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018 jivvjola d-drittijiet fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta`u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li jimponi kundizzjonijiet godda minghajr kunsens tas-sid, jelimina c-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini ta' l-Artikolu 12 tal Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

[15] Rikors 36/18JVC deċiża 23 ta' Novembru, 2020

"'11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.' "

"Illi jibda billi jinghad li bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollu kirja li skadiet, bl-Ingliz 'has lapsed', b'effett ta' sentenza tal-Qorti u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur tal-proprjeta`u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April, 2018. Fil-kaz li jkun hemm dawk iccirkostanzi l-inkwilin ma jistax jigi zgumbrat minn sid il-fond jekk qabel ma jressaqx procedura b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u di piu' sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. In aggunta, l-Bord li Jirregola l-Kera fl-istadju inizjali tal-proceduri ghandu jaghmel it-test tal-mezzi tal-kerrej.

"Din il-Qorti b'referenza ghal dawn l-emendi taqbel mas-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali li dawn l-emendi gew appuntu ntrodotti sabiex jipprovdu rimedju ghall-element antikostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur

is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi imsemmija lura mis-sena 1979 il' quddiem filwaqt li wkoll jilqghu ghal sitwazzjoni fejn inkwilini kienu qed isibu ruhom zgumbrati mir-residenza taghhom permezz ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord tal-Kera. Fil-kaz odjern ir-rikorrent jilmenta li l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tant li ma ghandhiex tibqa' tgawdi minn kirja protetta skont il-ligi u thallas kera mizera. Appuntu dak huwa li jipprovdi ghalih l-artikolu 12 B (11) tal-Kap. 158 u huwa wkoll ghal din ir-raguni li din il-Qorti aktar il' fuq f'din id-decizjoni qieset li ghal dik li hija talba ghal zgumbrament tal-inkwilina hija m' ghandhiex il-gurisdizzjoni fuq l-istess u din it-talba ghandha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola tal-Kera. Ghall kuntrarju tal-ligijiet gia trattati f'din id-decizjoni taht l-ewwel talba, din il Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu ntrodott fis-sena 2018 tqis li l elementi kollha rikjesti sabiex din il ligi ma tigix meqjusa li tivjola d drittijiet fondamentali tar rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta`taghha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghallProtezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali jissussistu. Fil fatt il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat Generali li din il-ligi kif introdotta legalment b'mod retorattiv ghandha: (i) ghan legittimu ghax tohrog mil-ligi, (ii) hija fl-interess generali ghax huwa mahsuba biex tipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar talabitazzjoni taghhom filwaqt li tiehu aktar kont tad-drittijiet talproprjeta`rji; (iii) li finalment wara trapass ta' bosta snin qed tikkrea l bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali u dan billi qed tiprovdi ghal revizjoni tal-kera pagabbli b'persentagg ragjonevoli mahdum fuq il-valur tal-proprjeta``. Dan meta l-Qorti rat ukoll li l-Perit nominat Mario Axisa uza persentagg ta' rendiment ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`sabiex jasal ghall konkluzjonijiet tieghu (ara fol. 511) filwaqt li l-ligi ntrodotta tuza persentagg ta' 2% ghall-kalkolu tal-kirja kif ghandha tigi riveduta. Persentagg ta' 2% li allura l-Qorti tqis li huma vicin hafna r-realta' u ghalhekk jissodisfa l-element tal-proporzjonalita`. Il-Qorti taqbel ukoll li d-decizjonijiet precedenti

tal-Qrati ma setghux u ma kinux intizi li jzommu lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall izbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalita` misjuba f'dawk l-istess sentenzi anzi huwa proprju dak li kellu jsir mill-legislatur fil-mument li bdew jinghataw dawn id-decizjonijiet. Illi min-naha l-ohra b'referenza ghall eccezzjonijiet mressqa mill intimata dwar l-allegat 'hardship' u 'degrading and inhuman treatment' konsegwenza tal-ordni ta' zgumbrament kieku dan kellu jigi ordnat, stante li din il-Qorti qieset li din hija materja li ghandha tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq eccezzjoni taghha stess thalli dan kollu sabiex jigi kunsidrat mill-istess Bord tenut kont ukoll issa tal-emenda ntrodotta fil-ligi kif hawn diskussa.

"Din il-Qorti ghalhekk ma tqisx li r-raba' talba tar-rikorrent hija gjustifikata stante li ma tqisx li l-introduzzjoni anki b'effett retroattiv tas subartikolu 12 B (11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 jikser id-drittijiet tar rikorrent taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi r-referenza maghmula mill-appellant ghal Vienna Convention on the Law of Treaties hija manifestament zbaljata. L-ewwel nett din il-Konvenzjoni ma tapplikax fir-rigward ta' ligi nazzjonali izda biss fir-rigward ta' ligi internazzjonali, u generalment biss fir-rigward ta' trattati konkluzi bejn zewg (jew aktar) Stati u mhux bejn Stat(i) u suggetti ohra tal-ligi internazzjonali hlief ghall-eccezzjonijiet provduti fl-Artikolu 3. Dan kif jidher mill-Artikolu 2 (1) (a) ta' din ilKonvenzjoni li jiddefnixxi l-kelma trattat b'dan il-mod:

"For the purposes of the present Convention:

(a) "Treaty" means an international agreement concluded between States in written form and governed by international law, whether Rik. Kost. 36/18 23 embodied in a single instru ment or in two or more related instruments and whatever its particular designation".

28. Fi kwalunkwe kaz, l-Artikolu 28 li ghalih issir referenza mill-appellant ma jipprojbixxix ir-retroattivita tal-ligijiet kif qieghed jallega lappellant. Dan l-artikolu jaqra hekk:

*"**Unless a different intention appears from the treaty or is otherwise established**, its provisions do not bind a party in relation to any act or fact which took place or any situation which ceased to exist before the date of the entry into force of the treaty with respect to that party." [enfazi ta' din il-Qorti]*

*Minn dan il-bran huwa car illi l-argument tal-appellant illi din il Konvenzjoni tipprojbixxi r-retroattivita tal-ligijiet m'ghandux mis-sewwa. Ir-retroattivita ta' ligijiet hija projbita biss fejn ma jirrizultax illi din kienet l intenzjoni tal-Istati firmatarji jew fejn it-trattat stess ma jistabilixxix illi ghandu jkollu effett retroattiv. Filfatt, il-Professur Briggs jispjega b'referenza ghal dan l-artikolu illi "The right of the parties to make provision for the retrospective application of a treaty is not questioned"[16] filwaqt illi fil-kawza **Bosnia and Herzegovina v. Yugoslavia** il-Qorti tal Gustizzja Internazzjonali kienet iddecidiet illi l-Konvenzjoni dwar il Genocidju ghandha effett retroattiv.[17]*

---

[16] H.W. Briggs, 'Reflections on Non-Retroactivity of Treaties', Revista Española de Derecho Internacional, Vol. 21, No. 2 (1968), 320

[17] 2 Case Concerning the Application of the Convention on the Prevention and Punishment of the Crime of Genocide (Bosnia and Herzegovina v. Yugoslavia), I.C.J. Report 1996 (II), p. 617, para. 34

29. In oltre, ir-retroattivita ta' ligijiet civili m'hijiex prekluza mill-Konvenzjoni Ewropea, u dan kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Scordino v. Italy (No. 1)** *(QEDB, 29/03/2006), gie deciz illi:*

"The Court reiterates that, although, in theory, the legislature is not precluded in civil matters from adopting new retrospective provisions to regulate rights arising under existing law, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 of the Convention preclude any interference by the legislature – other than on compelling grounds of the general interest – with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute (see Zielinski and Pradal and Gonzalez and Others v. France [GC], nos. 24846/94 and 34165/96 to 34173/96, § 57, ECHR 1999-VII; Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece,9 December 1994, Series A no. 301-B; and Papageorgiou v. Greece, 22 October 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-VI)."[18]

30. F'dan il-kaz ma jirrizultax illi l-legislazzjoni introdotta permezz tal-att numru XXVII tal-2018 kienet intiza sabiex tinfluwenza d determinazzjoni ta' xi procedura gudizzjarja, izda sabiex jigi indirizzat l ksur ta' drittijiet fondamentali illi kien gie hemm -il darba konstatat kemm minn din il-Qorti u kif ukoll mill-Qorti Ewropea. Permezz ta' dawn l-emendi l-legislatur holoq mekkanimzu ghas-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera relattiva ghall-kirjiet protetti jew jitolbu r-ripreza tal-proprjeta` taghhom. Xejn minn dan ma jaffetwa d-determinazzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal lezjoni tad-drittjiet fondamentali kkawzata mill-ligi qabel dawn l-emendi, u filfatt f'din il-kawza stess l-appellant inghata kumpens

[18] Ara wkoll: Papageorgiou v. Greece (QEDB, 22/10/1997); National & Provincial Buolding Society, The Leeds Permanent Building Society and The Yorkshire Building Society v. The United Kingdom (QEDB, 23/10/1997); Zielinski and Pradal and Gonzales and Others v. France (QEDB, 28/10/1999); Anagnostopoulos and Others v. Greece (QEDB, 07/11/2000); EEG-Slachthuis Verbist Izegem v. Belgium (QEDB, 10/11/2005); Maggio and Others v. Italy (QEDB, 31/05/2011); Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S v. Italy (QEDB, 24/06/2014).

ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` ghaz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-emendi, filwaqt illi dawn l-emendi holqu rimedju ghalih sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond jew jawmenta l kera. Illi dawn l-emendi jirrispettaw kemm id-dritt tas-sidien illi jitolbu revizjoni fl-ammont ta' kera mhallsa mill-inkwilini u d-dritt taghhom illi jitterminaw il-kirja f'certu cirkostanzi, u d-dritt tal-inkwilin ghall-access ghall-Qorti sabiex jiddefendi l-pozizzjoni tieghu b'mod shih fi proceduri intizi proprju ghad-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet. Ghalhekk il Qorti hija tal-fehma illi l-effett retroattiv ta' dawn l-emendi m'huwiex leziv tad-drittijiet fondamentali tal-appellant.

31. *Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata Grima ma kenitx materja li setghat tigi deciza minnha izda biss mill-Bord li Jirregola l-Kera. Permezz tal-Artikolu 12B il-legislatur introduca mekkanizmu quddiem il qrati ordinarji permezz ta' liema l-appellant jista' jitlob jew l-awment tal kera jew it-terminazzjoni tal-kirja. Huwa car mid-dicitura ta' dan l-artikolu illi din il-procedura ghandha tigi segwita f'kull kaz, ikkonsidrat illi is-subinciz numru 11 jipprovdi proprju illi:*

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

32. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi l-izgumbrament tal-appellata Grima hija kwistjoni mhollija fil-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u li ma kenitx ordni li setgha jigi maghmula minnha galadarba instab illi l-Artikolu 12B innifsu ma kienx leziv tad-drittijiet tal-appellant.

33. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud."

Tenut kont tat-tagħlim ġurisprudenzjali suriferut sejra tiġi milqugħa **l-ħames eċċezzjoni tal-konjuġi Vassallo** permezz ta' liema opponew għall-iżgumbrament.

Għaldaqstant it-tieni talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa' limitatament kif ingħad fis-suespost.

In vista tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jimmerita li jintlaqgħu il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti kumpens u danni pero' biss kontra l-Avukat Ġenerali. Dan peress li huwa l-Istat li ppromulga l-liġijiet li nstabu leżivi tad-drittijiet fundamentali msemmija. Fi kwalunkwe kaz l-intervenuti fil-kawza minħabba l-istatus tagħhom, kif ġia elucidat, ma jistgħu qatt jirrispondu għal danni.

Fir-rigward tal-kumpens, fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas*-sentenza *ta` din il-*Qorti ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal*

leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni

materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Fil-każ **Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et (Rik 72/15) deċiż fil-25 t'April 2018** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

"14....huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta liġi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija lobbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

15. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi lliġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

16. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l- 2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battal tal appartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżviluppa l-arja tal-appartament; u

(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond.

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000)."

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand il-konjuġi Vassallo kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposti mill-liġi u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandu potenzjal jattira fis-suq ħieles. Dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni u magħdud mall-fatt illi s-sidien tal-fond *de quo agitur* meta kkontrattaw l-ammontaw li kienu se jirċievu minghand l-ewwel sub-utilista' ma setgħu qatt jikkalkulaw li kienu se jibqgħu marbutin ma ammont ta' kera irrisorja mingħand l-intimati Vassallo. Żgur dan kien imprevist għalihom. Daqs kemm kien imprevist il biddla ġuridika li ġew esposti għaliha meta spiċċaw sidien ta' fond mikri minflokk dak mogħti b'ċens temporanju. Ir-rapport peritali *ex parte* żgur jagħtu stampa drammatika ta' din id-diskrepanza tal-kirja ġusta dovuta llum fuq il-fond in kwistjoni[19], anke jekk dak da parti tal-perit maħtur mill-Avukat ta' l-Istat kien aktar konservattiv fir-rigward tal-kera annwali dovuta;

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

3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti ilhom fih għal snin sħaħ dwar il-proprjeta' tagħhom;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tenut

[19] A prexindere minn kwalunkwe żvillup li jista jsir fl-istess fond.

kont ukoll pero' li għalkemm il-ftehim mal-inkwilini għalaq fl-1988, ir-rikorrenti damu circa **29** sena sa Settembru 2017 biex intavolaw il-proċeduri odjerni;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata s-somma ta` tletin elf Ewro (€ 30,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' ħames t'elef ewro (€5,000) bħala danni non-pekunjarji, għalhekk il-kumpens globali għandu jkun ta' ħamsa u tlettin elf ewro, (€35,000) liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konjuġi Vassallo, tilqa' l-ħames eċċezzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom numru 43, Triq Belvedere, Gżira bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax ikun aktar applikabbli fil-konfront tagħhom;

5. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom bl-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkrejax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

6. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta` ħamsa u tlettin elf ewro (€ 35,000) bħala kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat;

7. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-intimat Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.