# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

## ONOR. IMĦALLEF
## ROBERT G. MANGION

## SEDUTA TAT-30 TA' ĠUNJU, 2021

**Kawża Numru: 2K**

**Rik. Kost. 148/2020 RGM**

**Paul Farrugia (K.I. 374157M)**

**vs.**

**Avukat tal-Istat**

**Salvina Grech (K.I. 0466239M)**

## Il-Qorti:

Rat ir-**Rikors ta' Paul Farrugia** ppreżentat fit-3 t'Awwissu, 2020 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

**I.** Illi b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-26 ta' Ġunju, 2020 Rikors Numru 130/18TA fl-ismijiet Paul Farrugia (K.I. 374157M) vs Avukat Ġenerali u Salvina Grech (K.I. 0466239M),

“**<u>Dokument G</u>**” hawn anness it-talbiet tar-rikorrenti ibbazati fuq l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta gew michuda minn din l-Onorabbli Qorti, u dan stante illi kif gie deciz fl-istess sentenza:-

> “**32**. li zgur għas-sena 1978, ma kien hemm ebda liġi li kienet tikkonstringihom jagħmlu dan. Isegwi għalhekk li, **in virtù ta’ dak espress fl-imsemmi artikolu 12(7) tal-Kap 158, il-kirja tal-fond de quo ma hijiex regolata bl-artikolu 12(2) tal-istess Kap.** Dan peress li, ladarba sar ftehim lokatizzju wara li ntemmet l-enfitewsi, d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 ma humiex dawk applikabbli għall-każ odjern. Dan aktar u aktar meta fil-mument li skadiet il-koncessjoni kien diga’ fond dekontrollat. Dan premess fir-rikors promotur mill-Attur fil-ħdax il-premessa tiegħu. Il-posizzjoni ta’ sidien ta’ fondi dekontrollati ma hiex regolata mill-artiklu 12, iżda minn artikolu 5 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta’ Malta”

> “**33**. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq leżjoni ta’ dritt ikkawżata minn artikolu 12(2) tal-Kap tal-Liġijiet ta’ Malta, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet attriċi. Tabilħaqq il-Qorti tara li l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata fid-dritt inkwantu l-konċessjoni emfitewtika skadiet qabel ma daħlet fis-seħħ il-liġi attakkata u dan sa fejn jirrigwarda l-ilment kif ibbażat fuq artikolu 12(2) tal-istess liġi.”

**II.** Illi l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fil-kawza fuq msemmija, laqghat l-eccezzjonijiet sia tal-Avukat Generali kif wkoll tal-intimata Salvina Grech u cahdet it-talbiet attrici in kwantu dawn huma regolati bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, stante li skond l-istess sentenza huma regolati bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

**III.** Illi s-sentenza hija finali stante li ma sarx appell minnha la mill-atturi u lanqas mill-intimati.

**IV.** Illi in effetti jinhtieg li tigi intavolata kawza ohra sakemm din hija regolata bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba il-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-Dokument F li jirrizulta li dan il-fond gie dekontrollat fl-10 ta' Gunju 1978 ai termini ta' Section 3(A) tal-Housing Decontrol Ordinance tal-1959.

**V.** Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti:-

**VI.** Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tat-8 ta' Gunju 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**" in-nannu tal-esponenti ossia Salvatore Farrugia, kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Salvatore Grech, llum mejjet, u cioe zewg l-intimata Salvina Grech, , il-fond ossia dar numru 3 gja 2, St. Leonard Street, Kirkop, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm28 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

**VII.** Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fis-**7 ta' Gunju 1978** izda a tenur tal-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati konjugi Grech galadarba kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Ligi.

**VIII.** Illi Salvatore u Vincenza Farrugia mietu f'Ottubru 1975 u fid-19 ta' Marzu 1973 rispettivament.

**IX.** Illi l-proprjeta' in kwistjoni hija provenjenti mill-eredità ta' Salvatore Farrugia u l-wirt tieghu ddevolva fuq zewg uliedu illum mejta wkoll ossija Catherine Farrugia, xebba, u Joseph Farrugia, missier ir-rikorrenti stante li iben iehor tan-nannu patern u cioe Reverendu Fr. Leonardo Farrugia kien rrinunzja ghall-wirt tal-mejjet missieru Salvatore Farrugia biex b'hekk il-proprjeta' in kwistjoni pperveniet lil Catherine u Joseph Farrugia f'ishma indaqs bejniethom.

**X.** Illi Catherine Farrugia mietet fid-19 ta' Dicembru 2003 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett neputijiet taghha Filippa mart Gaetano Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia skont testament tas-26 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin .

**XI.** Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita' tal-mejta Catherine Farrugia gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar skond **"Dokument B".**

**XII.** Illi l-mejjet Joseph Farrugia f'hajtu b'kuntratt ta' donazjoni tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar iddona nofs indiviz tal-fond in kwistjoni lil uliedu Filippa Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia liema kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument C".**

**XIII.** Illi b' zewg kuntratti ta' donazzjoni u divizjoni tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar u tal-1 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar u kuntratt ta' donazzjoni ta' l-1ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument C** u **D"**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.

**XIV.** Illi kif diga' inghad fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimata u zewgha l-mejjet Salvatore Grech dahlu f'kirja gdida ta' fond dekontrollat minn wara l-10 ta' Gunju 1978, qabel ma dahal in vigore l-Att XXIII tal-1979, biex b'hekk ai termini tas-sentenza fuq referita, **"Dokument G"**, id-dritt ta' okkupazzjoni tal-intimata Salvina Grech mhux dipendenti fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif gie sostnut mill-istess atturi, imma semmai mill-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**XV.** Illi gialadarba l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument F", u il-kirja dahlet in vigore wara t-terminazzjoni tal-

koncezzjoni enfitewtika temporanja u qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**XVI.** Illi l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika baqghet tithallas bir-rata ta' Lm56 fis-sena u dan sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009 meta l-inkwilini Grech bdew ihallsu bir-rata ta' EURO 185 fis-sena u li gie awmentat fl-1 ta' Jannar 2013 ghal EURO 200 fis-sena u fl-1 ta' Jannar 2016 ghal EURO 203 fis-sena u ghal EUR209 mill-1 ta' Jannar 2019.

**XVII.** Illi kif diga' inghad, dan il-fond kien fond dekontrollat.

**XVIII.** Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gialadarba l-fond kien fond dekontrollat ir-rikorrenti setghu jitterminaw il-kirja x'hin u x'waqt jridu ghax ma kienx hemm id-dritt tal-protezzjoni tar-renova tal-kirja.

**XIX.** Illi minkejja dan, bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 dan id-dritt tnehha lill-attur u ghalhekk l-intimati gew protetti f'kirja li suppost giet terminata wara sena li lilhom inghatat.

**XX.** Illi bid-dekontroll minnhom maghmul huma riedu jipprotegu hwejjighom mir-rekwizizzjoni u minn okkupazzjoni renovabbli.

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

**XXII.** Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kirja dekontrollata, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja **"Dokument A"**.

**XXIII.** Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu, minghajr ma gie moghti lilu kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja li l-fond kien fond dekontrollat, regolat bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**XXIV.** Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija wara l-21 ta' Gunju 1979 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

**XXV.** Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjetà taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979, u fi kwalunkwe kaz, qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

**XXVI.** Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

**XXVII.** Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita iktar u iktar meta l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet qabel ma dahlet in vigore l-istess ligi pero' minkejja dan, il-ligi pprotegiet lill-intimati Grech fl-inkwilinat impost fuq is-sidien ossija l-antekawza tar-rikorrenti liema sitwazzjoni baqghet treggi sal-gurnata ta'llum.

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

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

**XXX.** Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide **Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997,**

**Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30,** ***unpublished;*** **Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.**

**XXXI.** Illi hawnhekk issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali deciza finalment mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-29 ta' April 2016 u riformata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem bis-sentenza Cassar Torreggiani vs Malta fejn id-danni sofferti mill-istess attur f'dik il-kawza gew awmentati, pero, it-talbiet tal-lezjoni gew konfermati mill-Qorti Ewropea (Application no. 61981/16 – Deciza 29.01.2019).**

**XXXII.** Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar is-7 ta' Novembru 2017 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Dicembru 2018**, u pendenti quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundametali tal-Bniedem ghall-likwidazzjoni ta' aktar danni. Illi hawn ghandu jinghad illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ezortat lill-Avukat tal-Istat sabiex jhallas kumpens ta' €120,000 danni pero l-Avukat tal-Istat ma accettax u ghalhekk l-kawza ghadha pendenti ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea.

**XXXIII.** Illi ssir referenza wkoll ghall-kawza **15 / 2014 / 1 Maria Stella Azzopardi Vella vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Settembru 2016** u deciza mill-**Qorti Ewropea fis-29 ta' Jannar 2019 Application no. 8423/17**

**XXXIV.** Illi r-rikorrenti jhoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide

**Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**) u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' tal-fond 3 gja 2 St.Leonard Street, Kirkop minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

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

**XXXVI.** Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-**<u>31ta' Dicembru 2019</u>.**

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

**I.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grech u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom .

**II.** **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 3 gja 2 St. Leonard Street, Kirkop tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imghax legali mid-19 ta' Dicembru 2018 sad-data tal-effettiv pagament.

**Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.**

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-10 ta' Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-lanzjanza tal-rikorrent hija fis-sens illi qed jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-propjeta' tieghu kif protettati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

3. Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**

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

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

5. 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 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

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

6. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 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-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

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

7. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Tajjeb li jinghad illi meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgwadija ta' gidu, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

8. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet

ta’ Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

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

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

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

12. Bl-ispejjez.

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

Rat ir-**Risposta ta’ Salvina Grech** ippreżentata fit-28 ta’ Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi r-rikors huwa improponibbli stante li huwa msejjes fuq liġi li ġiet emendata estentivament u dan kif ser jiġi trattat waqt is-smigħ tal-kawża;

2. Illi l-esponenti mhijiex il-leġittimu kontradittur u ma tistax twieġeb għat-talbiet ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali stante li l-esponenti dejjem imxiet ma dak mitlub mil-liġi u skont l-emendi u l-awment kif rikjest mil-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kien ir-rikorrenti innifsu li mal-għeluq taċ-ċens tal-esponenti tal-fond in kwistjoni biddlu ċ-ċens f'kirja u dan sabiex l-esponenti tkun tista tibqa tgħix fil-propjeta' u għaldaqstant kienu l-antenati tar-rikorrent innifsu li konxjament rabtu lir-rikkorrent bil-kirja de quo;

4. Illi bla ħsara għall-premess, in kwantu għall-ewwel talba, jissokta jingħad li mhux minnu li l-artiklu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja jew jitlob lill-Bord tal-kera żieda fil-kirja tal-fond in kwistjoni;

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

6. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi

skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi fil-fehma tal-esponent l-emendi estensivi illi saru fil-liġi odjerna hija iffukata fuq l-fatt li tnaqqas gradwalment kirijiet protetti;

8. Illi mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit, Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien maħsub sabiex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet tant illi bl-artiklu 39(4A)tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena iżda kull tlett snin skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti hija mara anzjana u tgħix waħedha fil-propjeta' in kwistjoni filwaqt illi dejjem ħadet ħsieb tagħmel it-tiswijiet kollha neċessarji fir-rigward. Kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh ta' din il-kawza, I-esponenti utiliżżat ammont ta' flus sostanzjali sabiex dejjem tirranġa dan il-fond, u dan proprju ghaliex tezisti din il-protezzjoni. Jekk jintlaqghu t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti din sejra isoffri pregudizzji insormontabbli u mhux rimedjabbli, wara dawn is-snin kollha;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, fl-umli opinjoni tal-esponenti ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnu u cioe t-tielet, ir-raba u l-ħames talba mhix mistħoqqa;

11. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fuq talba tar-rikorrent, ġie allegat l-atti tal-kawża fl-istess ismijiet, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-26 ta' Ġunju 2020 (Rik Kost 130/2018TA);

Rat il-provi prodotti mill-partijiet;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fl-4 ta' Marzu 2021, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-10 ta' Marzu 2021 u tal-intimata Salvina Grech ippreżentata fis-16 t'April 2021;

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

Ikkunsidrat;

**Fatti pertinenti għall-każ**

Permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ġunju 1961 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, Salvatore Farrugia, in-nannu patern tar-rikorrent ikkonċeda għal sbatax-il sena b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Salvatore Grech (ir-raġel tal-intimata Grech), il-fond 3 ġja 2, St. Leonard Street, Kirkop versu ċens annwu ta' tmienja u għoxrin Lira Maltin (Lm28). Il-wirt ta' Salvatore Farrugia ddevolva fuq uliedu Catherine Farrugia, Joseph Farrugia u Rev Fr. Leonardo Farrugia, fejn dan tal-aħħar irrinunzja għal wirt. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fis-7 ta' Ġunju 1978, iżda mir-rendikont tal-ħlasijiet jidher li fid-9 ta' Ġunju 1978, Joseph Farrugia, missier ir-rikorrent, kien aċċetta l-ħlas "bħala ħlas tal-kera"[1]. Fl-10 ta' Ġunju 1978 l-imsemmi fond ġie dekontrollat. Bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tas-26 ta' Marzu 1985, il-wirt ta' Catherine Farrugia ddevolva fuq in-neputijiet tagħha Filippa Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia (ulied Joseph Farrugia).

[1] Paġna 103 tal-proċess allegat.

Nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża għadda għand ir-rikorrent permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni minn missieru datat 29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar. In-nofs indiviż l-ieħor li kien isejjaħ lil Catherine Farrugia għadda b'wirt għand in-neputijiet fuq imsemmija iżda b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar datat l-1 ta' Marzu 2007 dan ġie assenjat lir-rikorrent.

Mill-atti jirriżulta li sas-7 ta' Diċembru 2000 il-kera baqgħet ta' Lm28 fis-sena iżda fit-8 ta' Diċembru 2000, il-kera ġiet miżjuda għal ħamsin Liri Maltin (Lm50) fis-sena ekwivalenti għal mija u sittax-il ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€116.46).

Bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-kera żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) u li bdiet tawmenta kull tlett snin u dan sabiex fl-1 ta' Jannar 2013 l-intimata Grech bdiet tħallas mitejn Ewro (€200) fis-sena, u fl-1 ta' Jannar 2016 bdiet tħallas mitejn u tlett ewro (€203) fis-sena. L-aħħar pagament li ġie aċċettat mir-rikorrent kien fit-3 ta' Lulju 2018. Minn Jannar 2019 l-intimata Salvina bdiet tiddepożita fl-edifiċju tal-Qorti s-somma ta' mitejn u disgħa ewro (€209).

Fid-19 ta' Diċembru 2018 ir-rikorrent intavola proċeduri kostituzzjonali oħra dwar ilmenti simili għal dawk odjerni iżda f'dik il-kawża sejjes it-talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158. B'sentenza tas-26 ta' Ġunju 2020, din il-Qorti diversament preseduta ċaħdet it-talbiet peress li sabet illi l-artikolu applikabbli ma kienx dak indikat fir-rikors promotur mir-rikorrenti iżda l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158. Huwa għal din ir-raġuni li r-rikorrent intavola proċeduri odjerni din id-darba imsejsa fuq l-Artikolu 5 tal-imsemmi kapitolu.

Ikkunsidrat;

**L-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Grech: ir-rikors huwa improponibbli peress li huwa msejjes fuq liġi li ġiet estensivament emendata**

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata Grech tispjega din l-eċċezzjoni billi tissottometti li "r-rikorrenti huma ċertament konxji ta' rimedji oħra ordinarji li jeżistu għal każ tagħhom tant illi ġiet intavolata kawża quddiem il-Bord tal-Kera. Dan jikkonferma kemm ir-rikorrenti jemmnu li teżisti l-possibilità li jieħdu rimedju quddiem il-Bord tal-Kera, l-istess rimedju li huma jibqgħu jikkontestaw quddiem din il-Qorti."

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

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

> "15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet

fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin."

F'dan ir-rigward din il-Qorti għalhekk tqis li l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-intimata Grech imbagħad tkompli tgħid li l-Att XXVII tal-2018 jipprovdi rimedju aċċettabbli. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li r-rimedju m'għandux ikun biss wieħed aċċettabbli iżda anke jkun wkoll effettiv. Hija ġurisprudenza stabbilita illi, anke jekk proċedimenti kostituzzjonali huma ntiżi bħala proċeduri straordinarju, ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex

rimedju ordinarju jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu. Fit-tieni lok, nonostante l-iżviluppi riċenti fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) dwar l-emendi li ġab miegħu l-Att XXVII tal-2018[2], din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 qatt ma kien jifforma parti minn dawn il-proċeduri tant li r-rikorrent mhux talli ma ressaq l-ebda ilment dwar l-Artikolu 12B tant li l-effett ta' din l-azzjoni ġiet limitata sal-31 ta' Diċembru 2018. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Grech.

Ikkunsidrat;

**It-tieni eċċezzjoni tal-intimata Grech: m'hijiex leġittimu kontradittur**

L-intimata Grech teċċepixxi li m'hijiex il-leġittimu kontradittur għar-rimedji kostituzzjonali. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li

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

takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

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

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent qiegħed jilmenta mill-fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 ħolqu fiż-żmien rilevanti relazzjoni furzata għad-detriment tiegħu vis-à-vis l-intimata Grech bħala inkwilina. Għalhekk qiegħed jitlob dikjarazzjoni illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158, partikularment l-Artikolu 5, kiser il-jeddijiet fondamentali tiegħu bħala propjetarju kif dawn huma mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrent iseħħlu jipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Grech. L-intimata Grech kienet imħarrka għaliex għandha interess fil-kawża, billi t-talbiet tar-rikorrenti jekk akkolti jistgħu jolqtu lilha direttament qua okkupanta tal-fond *de quo* fejn tirrisjedi.

Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll. Għal dawn ir-raġunijiet it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Grech qiegħda tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

**Il-mertu**

***L-ewwel talba: Impossibilità li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà***

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu l-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grech għal fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrenduh impossibbli bħala s-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu minkejja li l-fond kien dekontrollat.

L-**Artikolu 5 tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> 5. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom

jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

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

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il- kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied

minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta'tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewwel darba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera;

u meta l-kirja ta’ dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista’ jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta’ dar ta’ abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta’ abitazzjoni tinkera bl-għamara –

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta’ Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f’kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b’effett mill-egħluq ta’ sitt xhur wara d-data ta’ dik it-talba, il-kirja tibqa’ biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista’ jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista’ jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f’kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b’effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta’ dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta’qabel ta’ dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, *mutatis mutandis,* dwar kull

ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

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

Qabel tgħaddi sabiex tagħmel referenza għall-ġurisprudenza, il-Qorti tgħid illi dak li ngħad fid-deċiżjonijiet rigwardanti l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jista' jiġi estiż sabiex jgħodd *mutatis mutandis* ukoll għall-Artikolu 5 tal-istess Kapitolu.[3]

Il-Qorti tibda sabiex tagħmel referenza għas-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[4] fejn ingħad:

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-

[3] Ara **John Edward Vassallo et vs. Mario Spiteri et** (Rik Kost 126/2019 JZM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fid-29 t'Ottubru 2020.
[4] Mhux appellata.

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

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

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

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

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

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal l-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi bit-tħaddim tal-Artikolu 5 ir-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-intimata Grech jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija.

***It-tieni talba: Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja***

It-tieni talba tar-rikorrent hija msejsa fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u 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-proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrent isostni li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 ċaħħdu fiż-żmien rilevanti mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 5 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarju tal-fond in kwistjoni. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

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

> "*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule*

*(see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[5]

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

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so*

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

*doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[6], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

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

"56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind*

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

*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).***"[7]

Hu obbligu tal-iStat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk l-iStat jimponi residenza ġo fond li hi proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġlu jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Ikkunsidrat;

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

Fil-kawża Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta' Ġunju 2020 (li l-atti tagħha ġew allegati mal-atti tal-kawża odjerna) kien ġie nominat il-Perit Valerio Schembri sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mis-7 ta' Ġunju 1978 sal-preżentata tar-rikors f'dik il-proċedura (19 ta' Diċembru 2019) b'intervalli ta' ħames snin. Il-Perit Tekniku kkonkluda li "wara li kkunsidra il-fatturi elenkati fis-suespost, l-esponent huwa tal-fehma illi l-valur (prezz tas-suq) tal-propjetà in kwistjoni libera u franka fl-aħħar tal-2018 fis-somma ta' €200,000."[8] Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq fis-sena 1978, u ċioe meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u ingħata mill-awturi tar-rikorrent bħala kirja, kien ta' elf u mitejn ewro (€1,200) fis-sena, fil-waqt li fis-sena 2018 il-valur lokatizzju annwu żdied għal disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600).

Mill-atti jirriżulta li mill-bidu tal-kirja wara t-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika fis-sena 1978 il-kera miftehma kienet ta' Lm28 u hekk baqgħet titħallas kull sena sakemm fit-8 ta' Diċembru 2000, il-kera ġiet miżjuda għal ħamsin Liri Maltin fis-sena (Lm50) ekwivalenti għal mija sittax-il ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€116.46).

Bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-kera żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) u li bdiet tawmenta kull tlett snin u dan sabiex fl-1 ta' Jannar 2013 l-intimata Grech bdiet tħallas mitejn Ewro (€200) fis-sena, u fl-1 ta' Jannar 2016 bdiet tħallas mitejn u tlett ewro (€203) fis-sena. L-aħħar pagament li ġie aċċettat mir-rikorrent kien fit-3 ta' Lulju 2018. Minn Jannar 2019 l-intimata Salvina bdiet tiddepożita l-Qorti s-somma ta' mitejn u disgħa ewro (€209) fis-sena.

Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri u dak li effettivament jitħallas huwa noteovoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid, sas-sena 2018, ġar piż eċċessiv bil-mod fuq spjegat. Jekk is-sid

[8] Paġna 75 tal-proċess allegat.

għadux illum iġorr piż eċċessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawża in vista li r-rikorrent qiegħed jillimita l-effett ta' din il-kawża sal-aħħar tas-sena 2018.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għas-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tmien eċċezzjoni tal-intimata Grech fejn eċċepixxew li bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja bdiet tiżdied kull tlett snin. Ma jistax jiġi kontestat li l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami li r-rata hija rivedibbli kull tlett snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Dan magħdud, il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Ma hemm ebda dubju minn dak fuq deskritt li hemm disparità enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira bejn il-valur lokatizzju skont is-suq ħieles kif indikati mill-perit tal-Qorti Valerio Schembri u dawk imħallsin mill-intimata Grech skont il-liġi. Għalhekk ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realtà soċjali f'Malta fiż-żmien rilevanti u lanqas mar-rati lokatizzju applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Hekk magħmula dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħoloq l-iStat iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq. Kwindi, il-mekkaniżmu statutorju li nħoloq f'dan il-każ ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrent.

Hekk kif l-iStat għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà privata irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq

għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi għandu ċertament jittieħed in konsiderazzjoni; iżda fejn ser jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-iStat għandu daqstant ieħor obbligu li jassigura li ma tbagħtix sezzjoni oħra tal-popolazzjoni b'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Hawn tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimata Grech tibqa' toqgħod fid-dar proprjetà tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Isegwi għalhekk li l-liġi, b'mod partikolari l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158, ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

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

Ikkunsidrat;

**It-tielet, ir-raba' u l-ħames talba: Kumpens**

Ir-rikorrent qiegħed f'din l-azzjoni jitlob kumpens u danni pekunjarji u non-pekunajri.

Fil-premessi tar-rikorrent saret referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm ma saret l-ebda talba a bażi ta' dan l-artikolu, il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tirritjeni li l-Artikolu 41 m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrent favur tiegħu. Madankollu, ir-rikorrent xorta sejjer jingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle**

**Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:-

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

Ma hemm ebda dubju però li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta kien imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158, huwa għandu jingħata rimedju xieraq.

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

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

> "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."”

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

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

> “għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha

wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

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

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

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

3. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrent irċieva mingħand l-intimata Grech kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mil-liġi u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

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

5. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrent kien kostrett jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taħt il-liġi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u għalhekk ma għadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel li l-kirja setgħet tibqa' tiġġedded bla limitu taż-żmien;

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

7. L-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158; u

8. Il-fatt li r-rikorrent sar sid uniku tal-fond *de quo* fis-sena 2007.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrent huwa dak ta' tletin elf Ewro (€30,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' ħamest elf Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunjarji u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrent.

***Spejjeż tal-kawża***

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri iżda għandu jkun hemm temperament inkwantu l-ewwel talba ma ġietx akkolta bil-mod kif ġiet impostata. L-ispejjeż tal-intimata Grech, għandhom jitħallsu mill-istess Grech stante li l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet minnha sollevati ġew respinti.

**Decide**

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

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

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979,

sal-31 ta' Diċembru 2018, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe il-fond 3 ġja 2, Triq San Leonardo, Kirkop bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimata Grech ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 sabiex tibqa' tokkupa l- fond 3 ġja 2, Triq San Leonardo, Kirkop;

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

5. Tilqa r-raba' talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tletin elef Ewro (€30,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Filwaqt li l-intimata Grech għar-raġunijiet fuq mogħtija għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, ir-rikorrent għandu jħallas kwint (1/5) tar-rimanenti spejjeż peress li mhux it-talbiet kollha tiegħu kif impostati ġew milqugħa, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas erba' kwinti (4/5) tar-rimanenti spejjeż.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**