QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 179/2019 MH

Illum 15 ta' Diċembru, 2021

Francis Scicluna (K.I. 315049M), Rosario Scicluna (K.I. 475240M), Joseph Scicluna (K.I. 420944M), Carmelo Scicluna (K.I. 225653M), Victor Scicluna (K.I. 382442M), Anthony Scicluna (K.I. 885350M), John Scicluna (K.I. 467555M), Maria Rosaria Mizzi (K.I. 479577M) u Paul Zammit (K.I. 123573M)

vs

Avukat Ġenerali u Anthony Pullicino (K.I. 644450M) u martu Lorenza Pullicino (K.I. 453346M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-28 ta' Settembru 2019** li permezz tiegħu ġie premess:

Jesponu bir-rispett

Illi huma proprjetarji tad-fond numru 34 gja 80 Triq ix-Xagħjra, Żabbar li flimkien magħha hemm porzjoni diviża ta` art, u komplessivament fihom ta` kejl ta` ċirka 2060.30m^2 *inkluż il-binja li hemm fuq l-istess art, kif murija fuq l-pjanta hawn annessa bħala dokument A*

Illi din l-propjeta hija okkupata mill-intimati Pullicino li qed jivvantaw titolu ta` kera skond kif jidher miċ-ċedola ta` depożitu hawn annessa (Dok B) versu l-kera preżenti ta` €201.38 fis-sena

Illi l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess tal-proprjetà u apparti dan, il-kera mħallsa mill-inkwilin ma tirriflettix il-valur viġenti fis-suq tal-istess proprjetà.

Illi skond il-liġi mhux possibbli għall-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà fi żmien raġonevoli u lanqas li jawmentaw għall-kera għall-valur tas-suq u għaldaqstant ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kemm f'dak li jirrigwarda dritt għal rimedju xieraq kif ukoll għad-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 6, 13 u Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali u l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. *Tiddikjara illi minħabba l-premessi fuq imsemmija ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti à tenur tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet fuq imsemmija;*

ii. *Tagħti rimedju xieraq u opportun lill-esponenti kompriż però mhux limitat għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss, u kull provvediment li l-Qorti jidrilha xieraq sabiex b'hekk il-leżjoni ma tibqgħax isseħħ;*

iii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni materjali kif ukoll id-danni non-pekunjarji in vista tal-leżjonijiet fuq imsemmija.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ta' l-intimat Avukat Ġenerali tat-22 ta' Ottubru 2019**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond u l-art in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saret sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjetà mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti jridu jispjegaw liema artikolu jew artikoli ta' liema Att jew Atti qegħdin allegatament iċaħħduhom mit-tgawdija xierqa ta' ħwejjiġhom;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3.1. *Illi r-rikorrenti jridu juru b'liema mod qed jiġi miksur id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni;*

[1] Fol 7 et seq

3.2. *Illi l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

3.3. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni ta' ċertu liġijiet li jinkorporaw fihom disposizzjonijiet intiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. B'hekk dawn it-tip ta' liġijiet żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li tali liġijiet m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

3.4. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.";*

3.5. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

3.6. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

3.7. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Wara kollox, l-ammont ta' kera kull xahar ġie stabbilit mir-rikorrenti bi qbil mal-inkwilini u l-Istat ma jiffigura mkien fil-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini;*

3.8. *Illi tajjeb li jiġi mfakkar li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta ta' l-intimati Anthony Pullicino et tat-8 ta' Novembru 2019**[2] permezz ta' liema ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

Jeċċepixxu u jesponu bir-rispett:-

1. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħhom, ossia li huma proprjetarji (u mhux utilisti) tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ma għandhomx locus standii li jnieħdu il-kawża de quo;*

---

[2] Fol 23 et seq

3. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jistgħux jiġu milqugħa stante li ma hemmx talba speċifika kif inhu rikjest f'kawzi kostituzzjonali ossia li liġi u/jew artikoli minn liġi qegħdin jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikors promutur jagħti l-impressjoni li dan ir-rikors ma hux ibbażat fuq lezjoni ta' drittijiet fundamentali ta' bniedem naxxenti minn liġi partikolari;*

4. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jistgħux jiġu milqugħa u lanqas jistgħu jiġu proposti minnhom ġaladarba r-rikorrenti ma humiex qed jirrikonoxxu lill-esponenti intimati bħala inkwilini u li għandhom titolu ta' kera. Konsegwentement f'tali każ ir-rimedji li kellhom jieħdu r-rikorrenti kienu rimedji ordinarji oħra u mhux dawk kostituzzjonali;*

5. *Illi fil-ħames lok u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante is-segwenti:*

a. *Illi ma hemm ebda dritt fondamentali miksur ai termini tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni u/jew tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
b. *Illi kwantu għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti kif ibbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, tali talba ma tistgħax tigi milqugħa u dan a tenur ta` dak li hemm dispost fl-Artikolu 47, sub-artikolu 9 tal-istess Kostituzzjoni u dan billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jolqot il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Konsegwentement l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jigi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta;*
c. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju in kwantu għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti kif ibbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, ma hemm ebda ksur stante li r-rikorrenti ma humiex proprjetarji tal-fond in kwistjoni stante li l-proprjetarju huwa fil-fatt l-Ufficju Kongunt/L-Awtorita tal-Artjiet ;*
d. *Illi kwantu għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti kif ibbażat fuq l-artikolu 1 tal-1 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiġi rrilevat illi r-rikorrenti ma humiex proprjetarji tal-fond in kwistjoni stante li s-Sid ta'*

tali proprjeta' huwa fil-fatt l-Ufficcju Kongunt /L-Awtorita tal-Artjiet u konsegwentement tali artikolu ma hux applikabbli.

e. *Illi inoltre ir-rikorrenti m'għandhomx pussess tal-imsemmi fond u konsegwentement l-artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ma hux applikabbli. Di piu, l-konjugi Pullicino ilhom fil-pussess tal-imsemmi proprjeta' u konsegwentement talba għal żgumbrament ser ikun effettivament qed jilledi l-istess imsemmi artikolu, ossia l-artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk susegwenti, t-talba sabiex l-esponenti jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni hija intempestiva u kellha ssir permezz ta' rimedji ordinarji fil-waqt opportun u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tar-rikorrenti;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk susegwenti, it-talba għall-ħlas ta' danni materjali u dawk non-pekunjarji għandha tiġi miċħuda stante li ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni li r-rikorrenti soffrew danni u ma hemmx talba għall-likwidazzjoni tad-danni;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk susegwenti, it-talba għall-ħlas ta' danni materjali u dawk non-pekunjarji għandha tiġi miċħuda ukoll fil-konfront tal-esponenti stante li kif sueċċepiet l-esponenti qiegħda tiddetjeni l-proprjeta' immobiljari mertu ta' din il-vertenza skond il-kundizzjonijiet imposti fuqha ex lege u entro l-parametri tal-liġi li permezz tagħha, l-esponenti tiddetjeni l-fond mertu ta' din il-kawża, u dan kif ser jirrizulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

9. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra ir-rikorrenti.

Rat illi in vista tal-eċċezzjoniijiet mogħtija mill-intimati dwar in-nuqqas ta' indikazzjoni tal-artikoli li allegatament qegħdin jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, waqt is-seduta tal-11 ta'

Novembru 2019[3] id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li r-rikors promotur huwa bbażat fuq l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol, l-artikolu 6 u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u dan billi l-intimati qed jivvantaw titolu ta' kera abbażi tal-liġi u senjatament il-Kap 16, Kap 69 u/jew Kap 119 (*recte* 199) fejn jirrigwarda protezzjoni t'inkwilin tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Pullicino ġew ormai sorvolati u l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku inkarigat minnha l-perit Mario Axisa dwar il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuħ kif ukoll dwar il-valur lokatizju tagħha.

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma sidien ta' fond ġewwa Ħaż-Żabbar li flimkien magħha hemm porzjon diviża ta' art tal-kejl komplessiv ta' 2060.30 metri kwadri, inkluż il-binja li hemm fuq l-istess art. L-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament

[3] Fol 26

mikrija lil omm l-intimat Anthony Pullicino u wara mewtha l-kirja ġiet trasferita lill-istess intimat ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-intimati bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta) stante li fil-fehma tiegħu dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin partikolarment għax ma jagħmlux possibbli r-ripreża tal-pussess ta' tali proprjeta' kif ukoll l-awment tal-kera skont ir-rati tas-suq ħieles. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikoli 6, 13 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qegħdin jitolbu rimedju effettiv għal tali leżjoni.

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

A. PROVI

1. **Carmel Scicluna, wieħed mir-rikorrenti** xehed[4] u fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, il-kirja lill-omm l-intimat Anthony Pullicino kif ukoll spjega r-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti sabiex iressqu l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjoniali fil-kawża odjerna.

Huwa ċaħad li l-irċevuti tal-ħlas tal-kirja kienu dejjem jirreferu għall-post bl-għalqa. Xehed ukoll li mill-1995 il' quddiem hu u r-rikorrenti l-oħra ma ridux

[4] Affidavit a fol 28 u kontro-eżami a fol 112A et seq

jaċċettaw il-ħlas tal-kera mingħand l-intimat Pullicino għax riedu l-fond lura. Kien hemm okkażjonijiet fejn offrew kumpens lill-intimati biex joħorġu mill-fond iżda huwa m'aċċettax. Qal ukoll li huma lil omm Pullicino kienu jirrikonoxxu fil-kirja iżda mhux lilu.

2. **L-intimat Anthony Pullicino xehed**[5] li l-proprjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'dar u ġardina/għalqa. Il-fond qiegħed għandu b'kirja antika li ilha fil-familja għexieren ta' snin u huwa mhux biss twieled hemm imma anke wara ż-żwieġ hu u martu baqgħu jgħixu hemm u eventwalment rabbew anke lil uliedhom f'dik id-dar. Il-kera kienet dejjem titħallas mill-ġenituri tiegħu u meta dawn mietu, l-intimat avviċina lir-rikorrenti Scicluna li jiġu kuġini tiegħu biex ikompli jħallas il-kera huwa iżda dawn bdew jirrifjutawha u għalhekk beda jiddepożitaha l-Qorti. L-intimat issenjala wkoll dikjarazzjoni li kien għamel wieħed mir-rikorrenti, Anthony Scicluna mad-Dipartiment fejn dan b'mod falz kien iddikjara li l-proprjeta' in kwistjoni kienet ir-residenza ordinarja tiegħu bil-għan li jifdi ċ-ċens gravanti l-proprjeta' imsemmija meta effettivament kien l-intimat u l-familja tiegħu li jgħixu hemm.

Huwa xehed ukoll li fuq il-proprjeta' msemmija kera waħda biss hemm li tinkludi kemm id-dar kif ukoll ir-raba'.

3. **Karl Borg għall-Awtorita' tal-Artijiet** xehed[6] li apparti l-ittra ta' Anthony Scicluna fejn talab li jifdi ċ-ċens u l-ittra tal-intimati Pullicino li ddikjaraw li kienu huma r-residenti fil-fond mertu tal-kawża odjerna l-Awtorita' kienet irċeviet ukoll ittra oħra mingħand ħut Anthony Scicluna permezz ta' liema huma oġġezzjonaw li l-proprjeta' imsemmija tinqaleb biss fuq Anthony jew li hu waħdu jifdi ċ-ċens fuqha.

---

[5] Affidavit a fol 87 et seq u viva voce a fol 112T et seq
[6] Fol 112P et seq

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert teknika nkarigata mill-Qorti l-perit Mario Axisa** ikkonkluda li l-valur fis-sena 2021 tal-proprjeta' in kwistjoni, fi stat vakanti huwa stmat fl-ammont ta' €642,000 filwaqt li l-valur lokatizju preżenti tal-proprjeta', eskluż il-mobbli, huwa stmat li jiswa €1,350 fix-xahar, kwindi €16,200 fis-sena.

Il-perit wieġeb ukoll għad domandi in eskussjoni kemm bil-miktub u anke viva voce fejn anke ta, kif mitlub, il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni f'intervalli ta' ħames snin b'effett minn Jannar 1987 sal-lum[7] -

Sena	**€/xahar**	**€/sena**
1987 (Jannar)	140	1680
1992	230	2,760
1997	415	4,980
2002	540	6,480
2007	835	10,020
2021	840	10,080

[7] Fol 76 et seq

2017	1,110	13,320
2020 (Diċembru)	1,350	16,200

Il-perit tekniku spjega wkoll li l-valur minnu kwotat ta' €642,000 jirrifletti l-*utile dominium* għaż-żmien rimamanenti ta' madwar 12 -il sena. Dan il-valur jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li parti mill-proprjeta' hija residenza, u li permezz ta' skemi maħruġa mill-Joint Office, ċ-ċenswalisti jingħataw il-possibilita' li jakkwistaw id-dirett dominium tagħha bi ħlas mhux daqstant għoli.

L-intimati konjuġi Pullicino oriġinarjament talbu lill-Qorti biex taħtar periti perizjuri[8], liema talba pero' ma nsistewx fuqha u għalhekk ma saritx tali ħatra.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa

[8] Fol 43
[9] Rik 988/08

ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Buġeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina

materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Mario Axisa fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlu bħala li m'humiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. <u>LIĠI ORDINARJA IN EŻAMI</u>

Għalkemm oriġinarjament ir-rikorrenti kienu ddikjaraw li l-liġijiet ordinarji li kienu qegħdin jimpunjaw kienu kemm il-Kap 69 u l-Kap 199 għal dak li jirrigwarda l-fond u l-għalqa rispettivament, irriżulta mill-provi li l-kirja in kwistjoni hija waħda li tinkorpora d-dar bl-għalqa magħha. Inoltre, kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-irċevuti jirreferu biss għal ħlas ta' kera u mhux qbiela.

Għalhekk huwa biss il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li sejjer jiġi skrutinjat mill-Qorti għall-fini tal-lanjanzi tar-rikorrenti. Tqies li nonostante dak li ġie sottomess mill-partijiet fin-ota tagħhom fir-rigward lil Kap 199 mhuwhiex applikabbli għall-każ tal-lum.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati rispettivament** ir-rikorrenti għandhom iġib prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali 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-każ odjern xehed bil-ġurament ir-rikorrent Carmel Scicluna dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Ġiet esibita wkoll kopja tal-kuntratt datat 4 ta' Ġunju 1943[10] permezz ta' liema missier ir-rikorrenti John Scicluna kien akkwista mingħand ċertu Lorenzo Chircop ż-żmien rimamanenti ta' 99 sena tal-utile dominju temporanju fuq il-proprjeta' in kwistjoni kif ukoll kopja ta' kuntratt ieħor datat 6 ta' Mejju 1943[11] meta Lorenzo Chircop kien akkwista mingħand ċertu Giuseppi Mercieca.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent u kwindi sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati rispettivament.**

2. Fit-**tieni eċċezzjoni tal-intimati Pullicino** huma jargumentaw li r-rikorrenti m'għandhomx *locus standi* li jniedu l-kawża de quo.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

[10] Fol 33
[11] Fol 34

Ġie muri li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' mertu tal-proċeduri u kwindi għandhom kull dritt li jressqu lanjanzi marbuta ma' tali proprjeta'. Kwindi skont il-liġi huma għandhom il-*locus standi par excellance* meħtieġ sabiex javvanzaw il-pretensjonijiet tagħhom fil-kawża odjerna.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera qegħdin jinksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għal rimedju xieraq u għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni kif ukoll bl-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni.

(i) <u>Dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Fl-eċċezzjoni numru ħamsa (b) tal-intimati Pullicino ġie eċċepit li in kwantu l-ilment tar-rikorrenti huwa bażat fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jintlaqa' ai termini tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u dan billi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Imbagħad fl-**eċċezzjoni numru ħamsa (ċ)** l-istess intimati jargumentaw li fi kwalunkwe każ ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li huma mhumhiex proprjetarji tal-fond stante li l-proprjetarju huwa fil-fatt l-Uffiċċju Konġunt/ l-Awtorita' tal-Artijiet.

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik

id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962*[12]*, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

[12] Fil-każ odjern il-kirja bdiet tiddekorri minn qabel it-3 ta' Marzu 1962 kif anke ammess mir-rikorrent li qal li l-kirja kienet ilha għaddejja aktar minn 70 sena

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati

ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejra tiġi respinta l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament safejn din hija bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għall-istess raġunijiet, sejra tintlaqa' l-eċċezzjoni numru 5 (b) tal-intimati Pullicino. Kwindi m'hemm ebda lok li l-Qorti tikkunsidra l-parti (ċ) tal-ħames eċċezzjoni.

(ii) <u>Dwar l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>

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 m'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.".*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"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 t` ***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).”

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018** -

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals

of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had

constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

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

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

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

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, §

61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (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' persuni 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.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija l-proprjeta' tagħhom partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi bħala kera bla ma l-istess sid jkollu xelta fir-rigward.

Huwa minnu li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa u l-kera li effettivament ilhom snin iħallsu l-intimati konjuġi Pullicino. B'hekk, anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, dan it-titjib fil-liġi mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera skont dawn l-emendi fil-liġi xorta ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti qalet hekk -

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

*Fil-każ ta` **Zammit and Attard Cassar v Malta** (op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

*Fil-każ ta` **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Il-kunsiderazzjonijiet suesposti jissarrfu fil-konklużjoni li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa (fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti) b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw

iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

Dan kollu bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att riċenti Numru XXIV tal-2021 saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Jiġi sottolineat pero' li għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali enumerati minn 3.2 sa 3.8 kif ukoll il-paragrafu (d) u l-eċċezzjoni 5 (e) tal-intimati Pullicino sejrin jiġu miċħuda.

(iii) <u>Dwar l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

Fil-każ **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-18 ta' Marzu 2021** il-Qorti qalet hekk dwar id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest ta' lanjanzi simili għal dawk fil-kawża odjerna li tressqu nvece ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri :

i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ; u

ii) aċċess ghall-qorti.

L-ilment odjern jidher li huwa mpernjat fuq it-tieni kwistjoni.

Il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` April 2018 fil-każ ta` ***Zubac v. Croatia*** *fejn ingħad hekk : -*

"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil

rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references)."

*Il-qorti taghmel ukoll referenza ghall-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)**, pubblikazzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa u tal-ECtHR aġġornat sal-31 ta` Dicembru 2017, fejn għal dak li huwa rilevanti għall-każ taħt eżami, in partikolari d-dritt ta` aċċess għall-qorti, jingħad hekk :-*
85. The right to a fair trial, as guaranteed by Article 6 § 1, requires that litigants should have an effective judicial remedy enabling them to assert their civil rights (Běleš and Others v. the Czech Republic, § 49; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 112).

86. Everyone has the right to have any claim relating to his "civil rights and obligations" brought before a court or tribunal. In this way Article 6 § 1

embodies the "right to a court", of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before courts in civil matters, constitutes one aspect (Golder v. the United Kingdom, § 36; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113). Article 6 § 1 may therefore be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his or her civil rights is unlawful and complains that he or she has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1. Where there is a serious and genuine dispute as to the lawfulness of such an interference, going either to the very existence or to the scope of the asserted civil right, Article 6 § 1 entitles the individual concerned "to have this question of domestic law determined by a tribunal" (Z and Others v. the United Kingdom [GC], §92; Markovic and Others v. Italy [GC], § 98). The refusal of a court to examine allegations by individuals concerning the compatibility of a particular procedure with the fundamental procedural safeguards of a fair trial restricts their access to a court (Al-Dulimi and Montana Management Inc. v.Switzerland [GC], § 131).

87. The "right to a court" and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (Philis v. Greece (no. 1), § 59; De Geouffre de la Pradelle v. France, § 28; Stanev v. Bulgaria [GC], § 229;Baka v. Hungary [GC], § 120; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113).2 Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 89; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 115)."

Fis-sentenza li tat l-ECtHR tal-4 ta` Diċembru 1995 fil-każ ta` ***Bellet v. France*** *kien ingħad illi : -*

"36. The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one`s actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual`s "right to a court", having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights (see the de Geouffre de la Pradelle judgment previously cited, p. 43, para. 34)."

*Għalkemm l-eżerċizzju tad-dritt jista` jkun soġġett għal limitazzjonijiet leġittimi, fil-****Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)*** *(op. cit.) ikompli jingħad :-*

"105. Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a "legitimate aim" and if there is not a "reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved" (Ashingdane v. the United Kingdom, § 57; Fayed v. the United Kingdom, § 65; Markovic and Others v. Italy [GC], §99; Naït-Liman v. Switzerland [GC], §§ 114-115)."

Fil-każ odjern, il-qorti diġa` esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrent tħalla mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku forum fejn isib tarf tal-lanjanzi tiegħu tkun il-kawża tal-lum.

Għalhekk, filwaqt illi d-disa` (9) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tkun miċħuda, qegħda tiġi milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-Art 6 tal-Konvenzjoni u bl-Art 39 tal-Kostituzzjoni."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni almenu sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li, kif ingħad, wessgħu il-poteri tal-Bord li jirregola l-Kera fl-għoti tar-rimedji lis-sidien ta' proprjeta' bħal tal-lum. Pero' sa dakinhar, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sid ta' proprjeta' bħal dik odjerna li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet partikolarment tal-ammont ta' kera annwali. Konsegwentement, sa qabel ma ddaħħlu l-emendi appena msemmija tal-2021 dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom b'mod adegwat.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u kwindi l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tiġi milqugħa safejn tirrigwarda dawn l-artikoli appena msemmija.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjoni numru 3.1 tal-Avukat Ġenerali marbuta ma' dawn l-artikoli u l-eċċezzjoni enumerata 5 (a) marbuta ma' dawn l-artikoli sejrin jiġu respinti.

(iv) <u>Dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."

Ingħad hekk dwar dan l-artikolu fil-każ **Leo Micallef et vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-30 ta' Settembru 2021 -**

*"Illi dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea fid-deċiżjoni **Angela sive Gina Balzan -vs- Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni nhar il-31 ta' Jannar, 2019 ingħad illi:*

'Dan allura jfisser li dak li jesiġi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkaniżmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li tħoss li d-drittijiet fundamentali tagħha ġew miksura jkollha l-mezz li tfittex għal rimedju kif ukoll mekkaniżmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leża tingħata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iż-żewġ mekkaniżmi ġew imħaddma mill-Istat fil-każ tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setgħet tieħu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali tagħha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proċeduri stess iżda, kif ser jingħad aktar il-quddiem, hija ser tkun qed tingħata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif deċiż minn din il-Qorti. Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat.'

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimat li dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talba tar-rikorrenti sa fejn relatata mal- leżjoni ta' l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea."

Din il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet ħlief li tabbraċċjahom u tagħmilhom tagħha.

Għalhekk sejra tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn tirrigwarda l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni filwaqt li għall-istess raġunijiet sejra tilqa' l-eċċezzjoni 3.1 tal-Avukat Ġenerali u l-eċċezzjoni 5(a) tal-intimati Pullicino rispettivament safejn dawn huma marbuta mal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

D. RIMEDJU

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma jimmeritaw li jingħata rimedju adegwat ai termini tal-bqija tat-talbiet li ser jintlaqgħu limitatament kif ser jingħad.

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju tal-iżgumbrament tal-intimati Pullicino.

Din it-talba m'hijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok 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 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.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti issa għandhom rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-konjuġi Pullicino.

Għal dawn il-motivi l-Qorti sejra **tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Pullicino.**

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kemm pekunarji u anke non-pekunarji għal vjolazzoni subita liema talbiet sejrin jintlaqgħu.

Il-Qorti tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"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 lezjoni 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 ghandu jigi 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-kaz 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 mingħand 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 jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-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 resqu 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 ssabiex 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."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et****) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit

jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004]."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li -

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallsu attwalment ir-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjonalita' fid-drittijiet tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin dam passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni, in partikolari pero mhux esklussivament l-ammonti ndikati mill-perit tekniku, il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata s-somma ta'

ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala kumpens pekunarju u s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju għall-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali.

Għalhekk sejrin jintlaqgħu il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti skont kif appena deċiż u għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali. Tilqa' l-eċċezzjoni 3.1 safejn din hi marbuta mal-arikolu 13 tal-Konvenzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tielet u l-paragrafu (ċ) tal-ħames eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Pullicino; tilqa' l-eċċezzjoni 5(a) safejn din hija marbuta mal-artikolu 13, l-eċċezzjoni 5(b) u l-eċċezzjoni 6; filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn tolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u tilqagħha fil-bqija kif marbuta mal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

4. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet u likwidata s-somma globali ta' ħamsa u ħamsin elf Ewro (€55,000) in kwantu għal ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala kumpens pekunarju u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju għall-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali.

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.