



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA**  
**(Sede Kostituzzjonali)**

**ONOR.IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 111/2020 MH**

**Illum, 9 ta’ Marzu, 2022**

**Gaetano Attard (K.I. 425657M)**

**vs**

**Dolores Muscat (K.I. 261045M) u L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tal-25 ta’ Ġunju 2020** li permezz tiegħu espona:

*Jesponi bir-rispett:-*

- 1. Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 55, **Triq San Frangisk, Hamrun**, li huwa wiret minghand Antonia Attard b’testament tat-3 ta’ Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza flimkien mas-sitt hutu u skond kuntratt ta’ diviżjoni tal-15 ta’ Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument A”**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lilu.*

2. *Illi l-imsemmija Antonia Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1992 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.*
3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*
4. *Illi l-imsemmija Antonia Attard b'kuntratt tat-23 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'effett mill-1 ta' Jannar 1972 lil Alfred Muscat il-fond imsemmi, versu cens annwu u temporanju ta' Lm36.00c fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.*
5. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Dicembru 1989.*
6. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata Dolores Muscat u/jew l-antekawza minnha kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.*
7. *Illi fl-1 ta' Jannar 1990 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm72.00c ekwivalenti ghal €167.71c, u baqa hekk sal-1 ta' Jannar 2005 fejn il-kera kellha terga' toghla skond l-oghli tal-hajja.*
8. *Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 saret €185.00c fis-sena, regghet oghliet fl-2013 ghal €195.00c u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €200.00c fis-sena, u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal €209.00c fis-sena.*
9. *Illi l-intimata Muscat qed thallas il-kera irrizzorja ta' €209.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehħ fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Muscat u l-mejjet zewgha li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.*
10. *Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnu fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-propjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx*

*dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizzjoni kien soggett wkoll għall- 'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-keru li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

11. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli għall-ante kawza tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' tagħha mir-rekwizzjoni u mill- 'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*
12. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l'ebda għazla oħra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, haga li hija ma riditx tagħmel.*
13. *Illi r-rikorrenti gie mcaħhad mit-tgawdija tal-propjeta' tiegħu mingħajr ma gie mogħti kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzati u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offruti kien li jithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teççedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-keru annwali ta' €186.35c liema keru bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu keru gusta fis-suq.*
14. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-propjeta' tiegħu minkejja li l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' propjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina Muscat.*
15. *Illi b'sentenza deçiza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", gie deçiz illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.*

16. Illi r-rikorreni ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "**Albert Cassar vs MALTA** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.
17. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet *Franco Buttigieg and Others vs Malta* l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' lllum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsewwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorreni. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorreni, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.
18. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019.

**GHALDAQSTANT** ir-rikorreni titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

- I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorreni il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Dolores Muscat u jirrenduha impossibli lir-rikorreni li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 55, Triq San Frangisk, Hamrun, proprjetà tal-istess rikorreni.

- II.** *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi* illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 55, Triq San Frangisk, Hamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.
- III.** *Tiddikjara u Tiddeciedi* illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.
- IV.** *Tillikwida* l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.
- V.** *Tikkundanna* lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

*Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.*

**Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tas-7 ta' Ottubru 2020<sup>1</sup>** permezz ta' liema eċċepixxa –

*Jesponi bir-rispett:*

*Illi l-lanzanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tiegħu qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigi mcaħhad mit-tgawdija tal-proprjeta' 55, Triq San Frangisk, Hamrun, minghajr ma qed jinghata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha*

---

<sup>1</sup> Fol 44 et seq

*impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' għall-istess fond mertu tal-kawża odjerna;*

- 1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-propjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistgħax jilmenta dwar perjodi qabel ma' hu kellu titolu fuq il-propjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
- 2. Illi fit-tieni lok, r-rikorrent ma jistgħax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-keru, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. Għalhekk ikun opportun jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli teżercita l-poteri tagħha taħt il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta stante l-eżistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju;*
- 3. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
- 4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qieghed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-*

*rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċhud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrelewa li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu margini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jishaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*
7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*
8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*
9. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-*

*Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jiproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;*

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanjiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tidDisponi li fl-għeluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;*
11. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*
12. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci v Malta**<sup>2</sup> 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”<sup>3</sup>;*
13. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*
14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta'*

<sup>2</sup> App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009;

<sup>3</sup> Enfasi tal-esponent;



*spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;*

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

*16. Illi minkejja li f'kazijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproportjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."<sup>4</sup>*

*17. Illi aktar minn hekk, wara li nġhataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;<sup>5</sup>*

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

*19. Salv ecċezzjonijiet ulterjuri;*

<sup>4</sup> *Amato Gauci v Malta* paragrafu 55;

<sup>5</sup> Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

*Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċhad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.*

**Rat ir-risposta tal-intimata Dolores Muscat tas-16 ta' Novembru 2020<sup>6</sup>**  
permezz ta' liema eċċepiet -

*Tesponi bir-rispett illi:*

- 1. Hija tokkupa l-fond mikri lilha bis-saħħa ta' liġi, u ma twegibx għall-għemil jew nuqqasijiet tal-leġislatur;*
- 2. Ma huwiex minnu li, kif mitlub fl-ewwel talba tar-rikorrenti, huwa impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mikri lill-esponenti;*
- 3. Ir-rikorrent għandu disponibbli mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat taħt l-istess Kap. 158, partikolarment l-artikolu 12B, u għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti;*
- 4. Fil-fatt ir-rikorrent għa beda proċeduri kontra l-esponenti taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Gaetano Muscat vs Dolores Muscat et (rikors nru 99/2020) u għalhekk din il-kawża kostituzzjonali hija vessatorja fil-konfront tal-esponenti;*
- 5. F'kull każ l-esponenti ma għandhiex teħel spejjeż.*

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Cassar.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

---

<sup>6</sup> Fol 54

**Ikkunsidrat:**

Fil-kawża odjerna r-rikorrent bhala sid tal-fond 55, Triq San Frangisk, Hamrun jallega fost oħrajn li nkisrulu id-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta', kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta (“il-Kostituzzjoni”) u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”). Dan b’riżultat tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti. Huwa qieghed jitlob ukoll rimedji opportuni biex jikkumpensaw għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-affidavit tiegħu<sup>7</sup> r-rikorrent Gaetano Attard spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u elenka wkoll ir-raġunijiet li wassluh biex jintavola l-proċeduri odjerni.

L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Cassar<sup>8</sup> għamel aċċes fuq il-post fil-11 ta’ Frar 2021 u rrelata li fil-fehma tiegħu l-**valur kurrenti tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta’ €95,000**. Huwa ta’ wkoll stima tal-valuri lokatizji għal kull hames snin bejn is-snin 1987 u 2019 –

1990 - €556 fis-sena

1995 - €730 fis-sena

2000 - €958 fis-sena

2005 - €1,259 fis-sena

2010 - €1,653 fis-sena

2015 - €2,170 fis-sena

2020 - €2,850 fis-sena

**TOTAL tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ għall-perjodu bejn l-1990 u l-2020 huwa ta’ €39,479**

---

<sup>7</sup> Fol 28 et seq

<sup>8</sup> Rapport a fol 67 et seq

Jiġi rilevat ukoll li waqt is-seduta tat-22 ta' Ottubru 2021<sup>9</sup> id-difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat irrimettew ruħhom għar-rapport tal-perit Cassar filwaqt li d-difensur tal-intimata Dolores Muscat ma talbitx li tagħmel domandi in eskussjoni.

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**<sup>10</sup> -

*“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 jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata 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 ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment 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 adegwament 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 legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha*

---

<sup>9</sup> Fol 74

<sup>10</sup> Rik 988/08

*tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu 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' Dicembru 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” – (“**Bugeja 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 legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

## **A. Eċċezzjonijiet Preliminari**

**Fl-ewwel eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jitlob li r-rikorrent għandu jgħib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Kif gie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhux imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-propjeta' 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 wiehed ikun f'qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed 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 wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' haddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Għalkemm jirriżulta għalhekk li l-prova tat-titolu assolut jew oriġinali mhijiex neċessarja f'kawzi ta' din ix-xorta, fil-kawża odjerna r-rikorrent xorta pprova li huma s-sid tal-fond in kwistjoni fejn anke esebixxa l-kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1987<sup>11</sup> permezz ta' liema l-fond gie assenjat lilu mill-wirt ta' Antonia Attard<sup>12</sup>.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent u kwindi sejra **tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

**Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Dolores Muscat** l-Qorti qed tiġi mistiedna sabiex tiddeklina milli teżercita s-setgħat kostituzzjonali tagħha stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-ripresa tal-fond jew sabiex il-kera tiġi riveduta partikolarment in vista tal-emendi li saru fl-2018, senjatament l-artikolu 12B tal-Kap 158.

---

<sup>11</sup> Fol 6 et seq

<sup>12</sup> Fol 18 et seq

Il-Qorti tqis dawn l-eċċezzjonijiet bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Kif inhuwa kristalizzat fil-ġurisprudenza, l-eżistenza ta' rimedju ordinarju trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Dan ir-rimedju għandu jkun wieħed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi (**John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**).

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrent jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Inoltre, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' ripresa tal-fond jew awment tal-kera kif sugġerit mill-intimat ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi peress li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju xorta ma kien iwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna.

Ukoll, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 oriġinarjament daħal fis-sehħ bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 u kwindi ma jkoprix u ma kienx disponibbli sabiex jindirizza l-lanjanzi tar-rikorrent għas-snin preċedenti qabel ma daħal fis-sehħ. *Detto cio`*, il-Qorti sejra tiegħu in konsiderazzjoni l-emendi għall-liġi ntrodotti permezz ta' dan l-Att fir-rigward tal-għoti tar-rimedju lir-rikorrenti fl-eventwalita' li jintlaqgħu t-talbiet tagħhom.

**It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Dolores Muscat sejrjn għalhekk jiġu miċhuda.**

Lanqas ma tregi r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Muscat permezz ta' liema tallega li l-kawża odjerna hija vessatorja fil-konfront tagħha stante li ai termini

tal-artikolu 12B tal-Kap 158 ir-rikorrent diġa ntavola proċeduri kontriha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 99/2020 fl-ismijiet *Gaetano Muscat vs Dolores Muscat et<sup>13</sup>*. Il-Qorti iżda tirrileva li kif ingħad, proċeduri ordinarji quddiem il-Bord tal-Kera, anke jekk mibdijin a bazi tal-emendi msemmija, ma jkoprox il-lanjanzi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent fir-rigward tal-liġi stess li taħtha huwa promulgat l-artikolu 12B tal-Att u lanqas ma jkopru l-ilmenti tiegħu għall-perjodu kollu anteedenti għall-emendi msemmija.

Kwindi l-proċeduri odjerni ma jistgħux jitqiesu bħala vessatorji u **r-raba' eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.**

## **B. Mertu**

**Fl-ewwel talba** tiegħu r-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni ndefinit lill-inkwilina ntimata li jirrendi mpossibbli r-riprea tal-pussess tal-fond propjeta' tiegħu.

**L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158** kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

*“(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -*

*(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*

*(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrin dirett –*

---

<sup>13</sup> Dawn il-proċeduri għadhom pendenti u huma differiti għas-26 t'April 2022



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

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f' xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu dritt li jibqa' jabita fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrin dirett.

Mill-atti ntweru li l-intimata Dolores Muscat hija ċittadina Maltija, u eghluq il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-31 ta' Diċembru 1989, peress li kienet qed tokkupa l-fond propjeta' tar-rikorrent bħala r-residenza ordinarja tagħha, hija kellha d-dritt li a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tibqa' tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li tithallas kif previst fil-liġi.

Isegwi li mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja skont il-kuntratt tat-23 ta' Diċembru 1972 ir-rikorrent ma kellu ebda alternattiva ħlief li jippermetti u jirrikonoxxi lill-intimata Muscat bħala nkwilina a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u kien kostrett ukoll jaċċetta l-ħlas ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat biż-żidiet regolati mill-liġi.

Dwar l-ilment tar-rikorrent li d-dritt ta' rilokazzjoni mogħti mill-liġi lill-inkwilina ntimata Dolores Muscat jirrendi mpossibli li huwa jirriprendi l-pussess tal-propjeta' tiegħu, il-Qorti tirreferi għall-gurisprudenza li diġa' kellha l-okkażjoni li titratta dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-7 ta' Frar 2017 (Rik Nru 50/15 JRM)**-

*“Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif infassla, torbot il-ksur imgarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 “jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-propjeta' tiegħu” din il-Qorti diġa' qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilhaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jnehħi lill-intimati Ganado*

*mill-post – l-aktar minhabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-ligi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak irrimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilhaq 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 tarrikorrent taht l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba”.*

**Fil-kawża fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-11 ta' Frar 2015** il-Qorti qalet is-segwent i –

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

**Imbagħad il-Qorti qalet hekk fil-każ Maria Pia Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-7 ta' Novembru 2017 -**

*“Illi jiżdied jiġi sottolineat li minkejja r-ripresa tal-fondi in diżamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhux faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti spiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi de quo.”*

**Il-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji a bażi ta' liema sejra tiċhad l-ewwel talba tar-rikorrent.**

**Fiċ-ċirkustanzi t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Dolores Muscat sejra tiġi milqugha.**

Ferm il-premess pero' dan ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent mhumiex akkoljibbli (kif ser jinghad aktar 'il quddiem). Kif inghad fil-każ suċċitat **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn kienu tressqu talbiet simili għal dawk tal-lum-

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

Fit-tieni talba r-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta' bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Qiegħed jitlob ukoll rimedji xierqa fiċ-ċirkostanzi.

**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jgħid hekk -

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

*(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;*

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

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

Iżda f'kazijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirli xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obligatorju; u f'kull każ b'hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.

(2) Ebda haġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta' xi liġi safejn tipprovdni għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –

(a) bi hlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) b'hal penali għal, jew b'hal konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' htija ta' reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta' tneħhija tal-proprjetà barra minn jew għewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;

(d) b'hal tehid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f'animal meta jiġi misjub f'art haddiehor jew mitluf;

(f) b'hal inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt iehor;

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

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

(i) minhabba li tkun fi stat perikoluż jew ta' hsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) b'hal konsegwenza ta' xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta' azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, art abbandunata, tezor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta' suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta' Malta; jew

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

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

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

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

(4) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-tehid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjeta`, jew l-akkwist obligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjeta`, meta dik il-proprjeta`, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi legislatura f`Malta.”

**Fl-eċċezzjoni numru erbgħa, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa** li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minħabba li dan l-artikolu japplika biss f`każijiet fejn hemm tehid forzus ta` propjeta` mentri fil-każ odjern dan ma seħħx peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta` in kwistjoni. Il-miżura fil-liġi li dwarha tressaq l-ilment mir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta` użu, ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta` skont dan l-intimat.

Il-Qorti tirreferi għall-każ Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta` Diċembru 2017** fejn inghad hekk-

“L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid obligatorju tal-proprjeta`. Biex wieħed jista` jitkellem dwar tehid forzuz jew obligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-propjeta` in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmiya fil-liġi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta`. Pero`tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta`. Fil-fehma tagħhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u għandu għalhekk jiġi michud.

[.....]

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

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

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

*“L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-tehid tal-propjeta' shiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn “is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-propjeta”, iżda jrid ukoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun” ma jittiehed mingħajr kumpens xieraq;*

*Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirrizulta ċar li l-legislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' tehid li jista' jkun “interess” jew “dritt” fi propjeta “ta' kull xorta.”*

*Dan qieghed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Avukat Generali et**:*

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

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

*Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-propjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-propjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu."*

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

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

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrent sar b'mod obligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess propjeta' giet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħhlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 12 tal-Kap 158 in eżami. Mela tali reġim tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien fl-istess qagħda tar-rikorrent. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sid u l-okkupanti. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitellem dwar esproprjazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma nġhatat ebda xelta mill-Istat.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm ir-rikorrenti ma tneħħilhomx kull dritt bħala sidien fuq il-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-propjeta' għax tali liġi qegħda ċcaħhad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-propjeta' tagħhom.

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

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

“..ebda propjeta` ta` kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta` ta` kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b`mod obbligatorju.....”

38. Mid-dicitura ta` dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta ċar li l-ligi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista` jkun kull “interess” jew “dritt” fi propjeta` “ta kull xorta” mobbli u immobbli.

39. Jigi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta` interess f`propjeta` għal skopijiet ta` kirja, dan it-teħid tant hu rigidu u wiesa` li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta` użu u tgawdija ta` propjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta` użu, bħal fil-każ in dizamina, ikun tali li jippriva b`mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-propjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta` “interess” f`dik il-propjeta` u għalhekk jaqa` fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.”

**Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b`riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 ir-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.**

**Għall-istess raġunijiet sejra tiġi miċhuda r-raba` eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Ir-rikorrent isostni wkoll li l-artikolu 12 tal-Kap 158 iċaħħdu mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet numri 5 sa 17 jargumenta li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta` skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u



sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess generali. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impregudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond in kwistjoni. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jiproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi.

Inoltre jkompli l-intimat Avukat tal-Istat, dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, l-ammont ta' kera li qed jipperċepixxi r-rikorrent mhijiex sproporzjonata tenut kont tal-fatt li, fejn jeżisti interess generali legittimu, ma jstax isir paragon mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiż mir-rikorrenti. Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri soċjali. L-intimat jirreferi wkoll għal titjib legiſlattiv li sar bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 fejn il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin u wkoll l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 li ta l-opportunita' lil sidien fl-istess qagħda tar-rikorrent li jitolbu revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom.

### **L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –**

*“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*

*Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu h̄lief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji generali tal-liġi internazzjonali.*

*Izda 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-propjeta`** skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”.*

Il-Qorti tirreferi għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li għamlet dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar l-istess talba u l-istess eċċezzjonijiet appena ċitati l-Qorti diversament preseduta fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-**

**Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż dwar l-artikolu 12 tal-Kap 158 mertu tal-proċeduri odjerni fosthom-

**“I. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta' Settembru 2012**

*Wara li kien citat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.*

*Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixhut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-propjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.*

*Il-Qorti qalet hekk :*

*Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:*

*i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f'kontroll tal-użu tal-propjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.*

*ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien “a legitimate social policy”.*

*Il-qorti osservat:*

*“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 `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.”.*

*iii. Irid jiġi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;*

*“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 Sporrang and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).” (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).*

*iv. Il-kerà li r-rikorrent kien qiegħed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, “Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. Fil-kaz tagħna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta` Lm99 minn meta għalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd għal Lm1488...*

*v. Meqjus il-kerà baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-propjeta` tiegħu, il-possibilita` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u ż-żieda tal-istandard of living f Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed gie mqiegħed fuq is-sid; “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.”. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija “...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

*vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu “.....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.”.*

vii. *Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-ligi thassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; “..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.”.*

*L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Ġunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-propjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deciz fit-12 ta` Ġunju 2012:-*

*“Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.”.*

*Ovjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.*

*Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qradi lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfajn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.*

*Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragonat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-ligi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-keru kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaž-żmenijiet tal-lum.*

...

*Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-*

*i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-propjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-propjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-propjeta` tagħhom.*

*ii. Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;*

*iii. Għal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jithallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-propjeta` bħala fattur rilevanti;*

*iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.*

*v. Għal stat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

*vi. Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` hwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-propjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum miżhūt kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”*

*Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.*

*Fid-deċiżjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000.*

(.....)

#### **4. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Rik Nru 72/14 AE)**

*Kien deċiż fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bħal dik mertu tal-kawża kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess generali u dak privat tas-sid. Inġhad:*

*“Hu evidenti li f’dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta’ Diċembru 2009). Dan m’huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. .... Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m’hiġiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-inċiċi ta’ inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għal finijiet ta’ kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita’ fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.*

*Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista’ jirrifjuta li jgħedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista’ jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilita’ hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjuġi Mifsud jitolqu minn jeddhom mid-dar oġġett ta’ dawn il-proċeduri. F’dan ir-rigward hemm stat ta’ incertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-propjeta’ għandha tibqa’ titgawda b’kirja. Sallum diġa’ għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfiwewtika, u r-rikorrenti m’għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigħa. Inoltre d-definizzjoni ta’ kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwgin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B’daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m’hemmx il-possibilita’ li tibqa’ tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ....*

*Hekk ukoll fis-sentenza Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:*

“[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nholqot “forced landlord-tenant relationship” għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-propjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi”.

...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojt iehor. Li tnejn min-nies iġixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi minghand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan appart li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... Waqt is-smieġ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar gid li wirtet minghand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbidel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-liġi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrin dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Ġialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319...Kem l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali legittimu wara l-

mizura legislattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni magħmula minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et**, li:

“ ... hu l-prinċipju abbracċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`.”

Jigi osservat li, għad li l-istat għandu margini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` propjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-kaz, għal numru ta` raġunijiet, ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bhala sidien... Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-mizura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` propjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kerpa pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kerpa fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta` 18% tal-kerpa li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”



### 5. *Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et (Rik Nru 23/11 GC)*

*Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta` propjeta` kif imħares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li għalqet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (ċittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tiġi konvertita favur tagħha għal waħda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-*

*“16. L-eċċezzjoni in dizamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissanċixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li hadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li “jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` propjeta` skont l-interess generali!”*

*17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: “... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it.” [Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].*

*18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` propjeta` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan “mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iż-żminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideoloġiji! Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt għall-propjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal gid tal-kollektivita` fil-parametri stabbiliti mill-liġi” [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t`Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda “58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself*

*presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]” Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].*

19. *Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li “state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.” [Carmen Zammit vs Malta, 12 Jannar 1991], u li l-Qorti Ewropea “will respect the legislature’s judgment as to what is in the ‘public interest’ unless that judgment be manifestly without reasonable foundation [James and Others v The United Kingdom, ara ukoll ECHR Amato Gauci v Malta, 15 Settembru 2009].*

20. *Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li lllum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura legiſlattiva legittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfiwewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.*

21. *Dan ġie rikonnoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma “rrikonnoxxietx adegwatement” il-marġini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu preċitat għal fatti speċje tal-każ huma leżivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ ġie leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust “the search for which balance is inherent in the whole convention” [Cossey v. United Kingdom 1990].*

22. *“L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u*

*diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-“fair balance” li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-diċitura tal-Artikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issogġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`.” [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]*

*23. Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: “Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden” [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Ġunju 2006] [ ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgow and Others v. The United Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrang v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].*

*24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-każ l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea żbilanc inġust kontra s-sidien peress li “il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond.”*

## **6. Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)**

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 ingħad hekk :-*

*“Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tieġu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistharreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;*

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

*Illi bħalma bosta drabi nġhad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi hwejjigħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqas il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;*

*Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinfteħmu b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża fl-ismijiet Sporrong & Lonroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75), § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejha għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi hwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jihux ġid f`idejha imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` ġid bħal dak;*

*Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma “possedimenti” fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-*

*tifsira ta` sempliċi propjeta`. Kemm hu hekk “the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietary interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest” (Harris, O`Boyle & Warbrick);*

*Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jholl u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew generali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari johroġx il-“fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1”;*

*Illi huwa stabilitt li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaž-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).*

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

*Għalhekk, b`teħid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet propjetarji jingiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);*

*Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li*

*jindaħal biex b`ligi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtiegħa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);*

*Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jcaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jithares il-bilanċ bejn il-ħtiegħa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;*

*Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu mgarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` propjeta` u kif ukoll jekk ikun “semplicement” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);*

*Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` hwejġu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` hłas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

*Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett talproporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni “inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights”. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.” (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on*

*Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`pagġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-oghla Qorti f`Malta f`ghadd ta` kazijiet u l-Qorti tqis li g`handha ta`c`enna g`halihom bla ma tidhol f`dettal ta` tismija mill-g`did (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawza flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta o`hrajn);*

*Illi ma hemmx dubju li, fil-kaz li l-Qorti g`handha quddiemha, l-ind`hil li minnu jilminta r-rikorrent se`hh bis-sa`hha ta` ligi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-ligi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li taghlaq ta` post b`hal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista johrog millpost, imma l-ligi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqg`hod fih b`hala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imgedda g`hal zminijiet ta` hmistax-il (15) sena kull wa`hda, bil-hlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jgedded il-kirja h`lief fi`-cirkostanzi imsemmija fl-istess dispo`izzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet o`hrajn h`lief dawk ukoll stabiliti espressament.*

*G`har-rigward tat-te`hid lura tal-post ming`hand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar hlas f`waqtu tal-kera, iz-zamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-harsien tal-kundizzjonijiet miftehema, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`uzu ie`hor minn dak miftiehem li l-post kien inkera g`halih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax ming`hajr kontroll u seta` jizdied biss kull hmistax-il sena skond l-indi`ci tal-inflazzjoni u ma jaqbi`z id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. G`hal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u z-zamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax je`hles mir-rabta li jidhol g`hall-ispejjez me`htiega jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera c`ertifikat minn perit arkitett u a`c`ettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma da`hlu dawn id-dispo`izzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`kaz li jikri l-post;*

*Illi fil-kaz tal-kirja li n`halqet favur l-intimati Ganado, dawn gew igawdu mill-bidliet li dda`h`hlu fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979 kemm g`haliex il-post kien kon`cess lilhom b`enfitewsi temporanju b`hala d-dar fejn joqog`hdu u jghixu regolarment u kif ukoll g`haliex huma kienu c`ittadini Maltin. Tajjeb jerga` jing`had li meta l-intimati Ganado kisbu l-kon`cessjoni enfitewtika tal-post ming`hand ir-rikorrent, huma kienu g`hamlu dan bil-weg`hda li johorgu mill-post malli jaghlaq iz-zmien miftiehem u sakemm ikunu g`hadhom ma xtrawx post tagh`hom fejn kien fi h`siebhom imorru joqog`hdu;*

*Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspekk ewlieni li jidher min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspekk mhux kulhadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jisthoqqlu. Il-Qorti qieghda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lil b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, hliet għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-“canone”. Dan ifisser li l-“canone” jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qieghed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrin dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;*

*Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jithallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qieghda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` “canone” li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li jidher f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspekk tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq hwejġu;*

*Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tigrib li jsib ma` wiċċu l-padrin dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi “canone” u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerga` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward “il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid gie mcaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jkrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi*



*mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-ligi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` ħwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);*

*Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika originali, huwa garrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt minghand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jgorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera minghand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milhuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum minghand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jgibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jgib f`kera fiż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-ligi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed igarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed igarrab tibqa` ma tisewwiex;*

*Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraff fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqadew b`jedd li tagħtihom il-ligi u ma jistgħux iwiegħbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;*

*Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Izid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidhol f`kuntratt ta` kirja gdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Izid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jgibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min jidhol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan legittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-ħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tattieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjighom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;*

*Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie “privat” jew imċaħhad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mghoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovi akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;*

*Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrapprezentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi “għodda” millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jigri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftelma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qiegħed jerga` johloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;*

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

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

*Illi b`zieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet legiſlattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma” tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala “questionable” li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tneđija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);*

*Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel “an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are `practical and effective`. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable” (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);*

*Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet ilkonċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess apartment kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand lintimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-*

kirja għal hmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati Ganado huma tenuti jhallsu hu ta` elfejn disa` mija u hdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab minghand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jigifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirrizulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li jithallas b`kera u dak li jixraq jithallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan iddisproporzjon qiegħed igarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet legittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilhaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-grati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirrizulta li r-rikorrent garrab u qiegħed igarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

(.....)

Illi ..... huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed igarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-ragunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-

*konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issahha tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda gġegħelu jgħorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indh̄il kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni.”*

### **7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)**

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-*

*Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tiegħu l-fond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.*

*Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li tagħtiha l-liġi għad-drittijiet fundamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.”*

### **8. Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 25/13 LSO)**

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 ingħad hekk :-*

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*

*L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:*

*"1. 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). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).*

*Ikkunsidrat:*

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

*"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 doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted." Jidher ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.*

*Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, l-applikazzjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija magħmula prima facie "skont l-interess ġenerali" tivjola il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f'każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f'paragrafu 105:*

*"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the*



*requirements of the protection of the individual's fundamental rights... 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." ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."*

Il-Qorti kompliet tistharreg kif dan kollu jghodd għall-Art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158:-

*"Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkoncerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta` Malta) kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b`titolu ta` enfitewsi temporanja jista` jikkonverti t-titlu tiegħu f`wiehed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tiegħu u huwa ċittadin Malti.*

...

*Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi (u subenfitewtiċi) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Ġunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiż, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Każijiet simili għal dak in eżami kienu diġa` mertu ta` kawzi ohra. F`dan il-kuntest issir per eżempju riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-*

*i. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;*

*ii. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;*

*iii. Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru (14/2010/1), 22 ta` Frar 2013.*

*Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala għan a legitimate social policy. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtigijiet tal-interess ġenerali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika*

*tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

...

*Hu assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-liġi imsemmija huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-liġi tant ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali li ġiet dikjarata leżiva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et).”*

Il-każ citat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Kif diġa' ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrent kien kostrett jidhol fiha mal-intimata Muscat ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158;
2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimata Muscat ġie fi tmiemu fil-31 ta' Diċembru 1989, hija għadha sal-lum u ċioe' aktar minn 32 sena wara, tokkupa l-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi, għalhekk b'kirja imposta bil-liġi;
3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq hieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrent jista' jkun ntitolati għaliha bis-saħħa tal-Art 12 tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq hieles xorta jirriżulta li hemm qabza

kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrent jista' jircievi minghand l-inkwilina nitimata skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-propjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimata Muscat, r-rikorrent ma huwhiex qiegħed jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jillegisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' propjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipprotegi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. L-intimati jirreferu għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) u jargumentaw li dan huwa ntiż biex ikompli joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u joħloq rimedju adegwat għar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva pero' li għalkemm minn mindu daħal fis-seħħ dan l-artikolu sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dan l-artiklu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġa' seħħ fis-snin ta' qabel.

**Ingħad hekk fil-kawża *Tabiba Dottor Anna Busuttil et vs Alfred Genovese et* deciz fis-17 ta' Ġunju 2020 -**

*“Illi l-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti għall-gejjieni imma mhux għall-ksur li garrbu talli ġew imċaħħda minn hwejjighom mingħajr kumpens xieraq bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta daħlu fis-seħħ dawk l-emendi.”*

Għaldaqstant din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u cioè' li l-mekkanizmu legiſlattiv in eżami u cioè' l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ma jipprovdi għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' propjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jgħorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta' tiegħu.

**Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158, partikolarment is-subartikolu 2 tiegħu, r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

**Għalhekk sejra tintlaqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u sejra tagħti r-rimedji li jidhrilha opportuni fiċ-ċirkustanzi.**

**Għall-istess raġunijiet sejr in jiġu respinti l-eċċezzjonijiet numru 5 sa 17 tal-Avukat tal-Istat.**

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti tissottolinea li huwa l-Istat biss, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jgħorri ir-responsabbiltà' sħiħa għal tali leżjoni. F'dan il-kuntest allura **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Dolores Muscat sejra tiġi akkolta.**

**Fit-tielet talba** tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom konsegwenza tan-nuqqas ta' bilanċ ġust li nħoloq bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

In vista tal-konsiderazzjonijiet magħmula u l-konklużjonijiet minnha raġġunti fir-rigward tat-tieni talba l-Qorti tqis li **t-tielet talba hija ġustifikata u għalhekk sejra tilqagħha.**

**Fil-bqija tat-talbiet tagħhom** ir-rikorrenti qegħdin jitolobu lill-Qorti tillikwida u tordna lill-Avukat tal-Istat jhallas kumpens pekunarju u non-pekunarju sabiex jagħmel tajjeb għall-leżjoni minnu sofferta.

**Fil-każ Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deciza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

*“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti Iginio Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materia ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fundamentali 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 każ għandu jiġi trattat u deciz fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`certi każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qorti Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` hamsa 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-propjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta` 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 fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati 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 ressuq l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni*

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

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

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

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

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

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

*(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pusses battâl talappartament li l-attriċi damet imcaħħda mit-tgawdija ta' hwejjigha mingħajr kumpens xieraq;*

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

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

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

(vi) l-incertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tiegħu hwejjigħa lura, u meta;

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

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

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

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

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq hieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrent kien intitolat għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimata Muscat kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

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

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

4. Il-ħlas tal-kera li r-rikorrent irċieva sa issa bl-applikazzjoni tal-liġijiet vigenti;

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

6. Li minkejja l-leżjoni sofferta għal tant snin, bis-saħħa tal-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 (u sussegwentement sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) sar titjib konsiderevoli fil-bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti stess qed jibbenefikaw mir-rimedji li jagħti dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 tant li mill-atti rriżulta li ġew intavolati proċeduri fl-ismijiet *Gaetano Attard vs Dolores Muscat et ai* termini ta' dan l-artikolu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri għadhom pendenti.

**Wara li hadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrent għandu jiġi likwidat kumpens globali ta' hamsa u ghoxin elf Ewro (€25,000) in kwantu għal hamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji u ghoxin elf Ewro (€20,000) bħala danni pekunarji. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat.**

**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.**

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

**1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

**2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Dolores Muscat iżda tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

**3. Tiċhad l-ewwel talba tar-rikorrenti;**

**4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li qeghdin jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta' 55, Triq San Frangisk, il-Hamrun bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**



**5. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tidikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;**

**6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent u tillikwida a favur tieghu kumpens globali ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000) in kwantu għal hamest elef Ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji u ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala danni pekunarji, liema somma għandu jhallasha l-Avukat tal-Istat flimkien mal-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv;**

**7. L-ispejjeż tal-kawża għandu jhallashom l-Avukat tal-Istat.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.  
Imhalled**

**Victor Deguara  
Dep. Reg.**