QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 119/2019 MH

Illum, 9 ta’ Marzu 2022

Gertrude Portelli (K.I. Nru 69974M)

vs

Avukat Ġenerali u Moses Azzopardi (K.I. Nru 293842M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tas-17 ta’ Lulju 2019** li permezz tiegħu ppremettiet u talbet:

Bil-qima tgħid:

<u>PREMESSI</u>

1. Illi r-rikorrenti Gertrude Portelli ID 69974(M) tiġi bint il-mejjet Publio Axisa u l-mejta Carmen nee' Portelli.

2. Illi missier ir-rikorrenti, Publio Axisa, miet armel fis-sittax ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (16/5/2014).

3. Illi skond ir-riċerka testamentarja li saret kemm fir-Reġistru Pubbliku u kif ukoll fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) jirriżulta illi Publio Axisa miet b'testment fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 21 ta' Diċembru 2009 li in forza tiegħu hu nnomina liż-żewġ uliedu Grace Axisa u Joseph Axisa bħala eredi universali u padruni assoluti tal-assi kollha tiegħu f'sehem indaqs bejniethom u ħalla diversi legati fosthom lill bintu r-rikorrenti Gertrude Portelli tal-flat numru wieħed (1) minn blokk numru 38 bl-isem 'Peprose', Triq San Tumas il-Fgura, tal-garaxx numru 14 f'Wesgħa Reggie Miller, il-Fgura u l-garage bla numru u bla isem fi driveway privata li ġġib in-numru 44 Triq is-Sur, Fgura. Dan kollox kif jirriżulta mill-anness dokumenti ossia d-dikjarazzjoni causa mortis tal-esponenti fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar tal-18/2/15 (Dok. GP 1) u t-testment relattiv tad-decuius Publio Axisa (Dok. GP 2).

4. Illi Publio Axisa (u cjoe' missier l-attriċi) kien daħal f'kuntratt ta' ċens temporanju għall-żmien ta' għoxrin sena mal-intimat Moses Azzopardi liema kuntratt hu datat (24) ta' Frar tas-sena elf disgħa mija tnjen u sebgħin (1972) fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, fejn ġie konċess il-fond flat numru wieħed (1) minn blokk numru 38 bl-isem 'Peprose', Triq San Tumas il-Fgura fuq titolu ta' ċens temporanju ta' għoxrin sena liema periojdu enfitewtiku beda jiddekorri mid-data tal-kuntratt in kwistjoni. Iċ-ċens dovut skond il-kuntratt huwa ta' Lm 100 fis-sena li jitħallas sena bil-quddiem, liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. GP 3.

5. Illi wara li sar il-kuntratt sudett tal-24 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar George Cassar, il-leġislatur ta' dak iż-żmien introduċa permezz ta' ATT XXIII tas-sena 1979, liġijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn min kien qiegħed jokkupa fond bħala 'habitual residence' u huwa ċittadin Malti, (bħal ma hu l-każ tal-intimat Moses Azzopardi), ġie awtomatikament intitolat skond il-liġi, li jibqa' jokkupa l-fond wara ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, b'titolu (differenti) ta' kera wara l-għeluq taċ-ċens temporanju, u dan skond l-artikolu 12(2) et seq tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>ILMENT KOSTITUZZJONALI</u>

6. Illi l-kirja lokatizja preżenti hija irriżorja, u dana minħabba l-mod ta' kif il-liġi skond l-Att XXIII tas-sena 1979 irregolat il-mod kif għandu jiġi konverit ċens annwu u temporanju għal titolu ta' kirja tal-fond.

7. Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika mill-aventi kawża tal-attriċi, l-istess aventi kawża ta' l-attriċi qatt ma kienu jafu jew setgħu kienu jafu bl-implikazzjonijiet tal-liġi kif impost mill-leġislatur skond l-Att XXIII tas-sena 1979;

8. Illi l-liġi daħlet mhux biss b'mod prospettiv imma daħlet b'infurzar retroattiva, fejn bħal f'dan il-każ l-attriċi ġiet effettwata negattivament u preġudikata bil-bdil tal-liġi, billi ma' l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika (id-data ta' l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika kien sal-24 ta' Frar 1992), il-konvenut baqa' jirrisjedi fil-post mertu tal-kawża.

9. Illi sallum il-ġurnata l-intimat Moses Azzopardi għadu qiegħed jirrisjedi f'dan il-post taħt titolu ta' kera.

10. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża huwa li qegħda tiġi imċaħħda mill-fond propjeta' tagħha u mir-reali godiment ta' ġidha, fejn il-kundizzjonijiet imposti mill-Liġi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti hija mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħha u meta tqies illi l-kirja li titħallas lir-rikorrenti hija baxxa wisq u ċertament ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tal-llum sabiex tikri post bħal dan ġewwa l-Fgura.

11.Illi l-ħlas ta' din il-kera, ma tirriflettix il-valur tal-propjeta' fuq is-suq.

12. Illi hekk kif jidher mill-istima tal-perit Nicholas Mallia hawn annessa u mmarkata bħala Dok. GP 4, ir-rikorrenti hija preġudikata milli tagħmel qliegħ mill-propjeta' tagħha billi l-kirja lokatizja tal-fond illum hija baxxa wisq u mhux proporzjonata mal-valur tas-suq.

13. Illi l-Perit tar-rikorrenti għamel stima fejn il-kirja fis-suq miftuħ tal-kera għall-post imsemmi llum huwa ta' Euros 750 kull xahar filwaqt li l-kera kif konvertita bil-Liġi hija ta' biss Eur 77.58 fix-xahar;

14. Illi dan l-istat ta' fatt ilu jagħti lok u qed jagħti u ser jibqa' jagħti lok għall-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Di piu l-esponenti tagħmel ukoll referenza għad-drittijiet kif ċitati fil-Charter of the European Union on Human Rights annessi mal-Lisbon Treaty;

16. Illi taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta, it-tehid ta' propjeta' jew ta' ius in re ieħor jista' jsir biss bis-saħħa ta' liġi illi, inter alia tipprovdi għall-ħlas ta' "kumpens xieraq". Illi ċertament m' hemmx ħtieġa għal wisq ħsieb illi l-kera preżenti ma tistax titqies bħala kumpens xieraq fiċ-ċirkostanzi u fid-dawl tal-fatti li l-kirja llum il-ġurnata jammonta għal ferm aktar minn dak pprovdut mill-Liġi.

17. Illi sitwazzjoni kif huwa l-każ odjern diġa' ġiet trattata mil-Qorti Ewropea fil-Każ Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti kkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Illi l-Qorti qalet li jeħtieġ ikun hemm element ta' proporzjonalita', "the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden".

19. Illi l-kera li r-rikorrenti qegħda tirċievi hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku ir-rikorrenti kellhom jitħallsu fuq is-suq ħieles. Il-Qorti fil-kawża hawn fuq ċitata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet illi għalkemm il-Gvern igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fil-kontroll ta' kera, "nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rents allowing only a minimum profit";

20. Illi din is-sitwazzjoni ġiet anke trattata u deċiża mill-Qrati nostrani fosthom mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda sive Mary Borg u għal kull interess żewġha Michael Borg v. (1) Rosario Mifsud; (2) L-Avukat Generali; u (3) Antonia Mifsud imsejħa fil-kawża b'digriet tal-15 ta' Diċembru 2014, deċiża fid-29 ta' April 2016, Rik Nru 72/14 AE.***

21. Illi meqjus il-kera baxxa, meqjus l-inċertezza ta' meta ir-rikorrenti qattx ser tkun fil-posizzjoni li tirkupra l-propjeta' tagħha fi żmien raġjonevoli, l-fatt illi l-possibilita' li l-intimat jitlaq mill-fond minn jeddu hija remota, u n-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu, -rikorrenti kellha tiftaħ din il-kawża, bili ma għandha ebda rimedju ulterjuri li tista' tagħmel.

22. Illi għalkemm ir-rikorrenti hija sid tal-fond sudett, ġiet imposta fuqha relazzjoni ġdida mal-intimat għal-perjodu tal-kera inċert meta l-aventi kawża tal-attriċi ma setgħu qatt raw dan l-istat ta' fatt ġej fuqhom u meta qatt ma ffirmaw sabiex jidħlu fi ftehim ta' kera, liema relazzjoni ġdida llum ittramandat ruħha fuq l-esponenti.

23. Inoltre ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-esponenti tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha u għalhekk kellha tintavola din il-kawża quddiem il-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

24. Illi jiġi rilevat ukoll illi fl-artikolu numru seba' (7) tal-kuntratt sudett tal-24 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar George Cassar is-sid għamilha tassattiva li wara li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kif pattwita tintemm, l-intimat hu obbligat jirritorna l-fond lis-sid bil-pussess battal u mingħajr dritt ta' terzi persuni u f'każ

ta' non osservanza ta' dan il-patt l-intimat jeħel penali ta' Lira Maltija (Euros 2.33) kuljum għall-kull ġurnata ta' ritard.

25. Illi l-Qorti Kostituzzjonali użat l-istess prinċipji fil-każijiet Vincent u Jane konjugi Zerafa vs Emmanuel Ċilia et deċiża fil-25 ta' Ottobru 2013 u Josephine Buġeja et vs Avukat Ġeneral deċiża fis-7 ta' Diċembru 2009, fejn il-qorti enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-użu tal-propjeta mhux dritt assolut u hemm bżonn li ssir analiżi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu d-dritt tal-istat.

26. Illi l-Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Konstituzjonali) fil-kawża fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-18 ta' Settembru 2012, bl-istess mod ukoll iddikjarat illi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrent taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1, u għaldaqstant l-intimat ma jistgħax jinvoka dan il-provvediment biex jibqgħa jabita fil-fond de quo.

27. Illi r-rikorrenti intavolat ittra uffiċiali datat is-12 ta' Diċembru 2018, fejn talbet lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond de quo, u dan kif jirriżulta mill-anness Dok. GP 5 iżda l-intimat mhux talli lanqas biss irrisponda iżda baqa' kompletament inadempjenti u għadu jirrisjedi fil-fond in meritu sal-llum.

TALBIET

GĦALDAQSTANT, in vista tas-suespost u għar-raġunijiet fuq imsemmija l-esponenti bil-qima jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara l-artikoli 12(2) u 12(3) et seq tal-Kap 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha ossia l-flat numru wieħed (1) minn blokk numru 38 bl-isem 'Peprose', Triq San Tumas il-Fgura u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea. Għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-Liġijiet domestiċi taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bżonn li tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti baqgħet dawn is-snin kollha mingħajr il-pussess u t-tgawdija' tal-propjeta' tagħha;

3. Mingħajr preġudizzju għat-talba preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż li jieħdu lura l-pussess

tal-fond propjeta' tagħha ossia l-flat numru wieħed (1) minn blokk numru 38 bl-isem 'Peprose', Triq San Tumas il-Fgura, entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess.

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-Avukat Ġenerali tat-12 t'Awwissu 2019**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'għall-propjeta' tagħhom u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37.

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandha igieb prova tat-titolu taghha relattiv ghall fond mertu tal-kawza.

2. Illi in linea preliminari ukoll jinghad li galadarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jircievu huma ghandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 fejn jistghu jaghmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tigi riveduta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut.Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti matilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi ghalhekk

[1] Fol 27 et seq

li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

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

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et v. Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie 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"

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal- interess generali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l- artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl- interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li 1-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz tar-rikorrenti, stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa

f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidhom jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

6. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

7. Illi dwar l-artikolu 12B tal-Kap 158 jinghad specifikatament li dan l-artikolu gie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed tithallas mill-inkwilin jigi bilancjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera ghal-revizjoni fil-kera u fil- kundizzjonijiet. Jinghad ukoll li b'din il-ligi l-gdida l-inkwilin jista jigi ordnat li johrog mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

8. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

10. Bl-ispejjez.

Rat **ir-risposta tal-intimat Moses Azzopardi tad-19 ta' Awwissu 2019**[2] permezz ta' liema eċċepixxa -

Jesponi bir-rispett:

1.Illi preliminarjament l-irritwalita ta' dawn l-proceduri kostituzzjonali stante li presentement giet introdotta azzjoni ordinarja ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta Malta li jippermettu zieda fil-kera li hia stabbilita. Dik l-ligi skont l-emendi li saru recentement ghaliha fl-artikolu 12 u iktar fis-sub-artikolu B (2) jirreferu kazijiet simili quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera.

2.Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jissottometti li l-imsemmija rikorrenti ossija l-aventi kawza taghhom kienu accettaw l-operat tal-ligi inkwistjoni tant li fit-trasformazzjoni tat-titolu legali minn dak ta' cens huma kienu ircevew l-kera

[2] Fol 31 et seq

tal-post imsemmi minghand l-esponenti minghajr ebda forma ta' protesta jew riserva legali.Konsegwentement ma huwiex operabbli l-kuncett ta' esproprju ta' proprjeta li qieghed jigi nvokat minn nahha l-ohra u ghalhekk proprju f'dan ma hemmx ksur ta' ebda dritt naxxenti mill-kostituzzjoni

3.Illi fit-tieni lok l-esponenti jissottometti li stante li l-imsemmija rikorrenti kif huma stess jiddikjaraw li kellhom mill-24 ta' Frar 1992 sabiex jipprocedu bl-odjerni proceduri dan jfisser li l-azzjoni odjerna hija preskritta wara sebgha u ghoxrin (27) sena.

4.Illi fit-tielet lok l-esponenti jissottometti ulterjorment li dak dikjarat fil-paragrafu 22 jghodd ghaz-zewg nahhat ghax huwa stess segwa il-ligi meta baqa jghixu bit-titolu ta' kera li gie stabbilit, konsegwentment bl-oneri li dik l-ligi timponi fuq l-inkwilin u ghalhekk fl-eventwalita li t-tielet talba kif esposta fir-rikors promotur tigi milqugha dan qieghed jigi sottomess jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jghix kif stabbiliet fis-subartikolu (c) tal-artikolu 32 u cioe' r-rispett ghall-hajja privata u familjari tieghu.

5.Illi fir-raba lok insegwitu ghat-tielet sottomissjoni tieghu huwa jissottometti li huwa ngust, b'lezjoni ta' kull dinjita fil-konfront tieghu li wara tant snin jigi zgumbrat. Sebgha u ghoxrin sena ilu kien jkun fl-ahjar tieghu, jahdem u kien jiehu decizjonijiet kompletament differenti dwar fejn jistabilixxi r-residenza permanenti tieghu mal-familja. Illum huwa pensjonant u ma ghadux f'posizzjoni li jahdem stante l-bzonnijiet specjali tieghu. Dan ghalhekk jikkostitwixxi kjarament diskriminazzjoni kif kontemplat fl-artikolu erbatax (14) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid senjatament "ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni" u iktar tard issemmi l-propjeta".

6.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost 1-imsemmija rikorrenti ma tistghax tivvanta tippretendi lezjoni tad-drittijiet taghha fuq l-bazi li kienet u hija qed tircievi "inqas" fil-hlas tal-kera. Dan qieghed jigi sottomess ghax kif kien s-suq tal-kera mill-1992 sa kwazi hames snin ilu l-ammont kostanti li kien qieghed jhallas l-esponenti kien wiehed proporzjonat u ragonevoli hafna. Allura 1-hlas tal-kera kien qieghed jirrifletti l-valur tal-proprjeta fis-suq u mhux kif inghad. Mhux biss imma bir-rispett lejn l-istima presentata mir- rikorrenti u preparata mill-Perit Nicholas Mallia hemm l-bzonn tal-prova ta dak li dar bhal din inkwistjoni fil-post fejn tinsab qedha ggib fis-suq l-ammont ta' sebgha mija u hamsin ewro (€750) kera fix-xahar.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti u b'riżerva ta'sottomissjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit M'Louise Caruana Galea.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sid tal-appartament numru 1 minn blokk numru 38 bl-isem "Peprose", Triq San Tumas, Fgura tallega fost oħrajn li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta', 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) u 12(3) tal-Kap 158. Hija qed titlob ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni inkluż kumpens xieraq u r-ripresa tal-fond imsemmi.

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

Fl-affidavit tagħha[3] r-rikorrenti Gertrude Portelli spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża u elenkat ukoll ir-raġunijiet li wassluha biex tintavola l-proċeduri odjerni.

Fix-xhieda tiegħu l-intimat inkwilin Moses Azzopardi[4] qal li hu u martu ilhom joqogħdu f'dan il-fond għal 49 sena u qatt ma xtraw jew abitaw fi proprjeta' oħra. Fis-sena 1972 is-sid preċedenti Publius Axisa (missier ir-rikorrenti) kien offrielu jekk riedx jixtri l-fond iżda huwa ma kienx f'qagħda finanzjarja li jagħmel dan u kien għalhekk li ffirmaw il-kuntratt ta' ċens li meta skada, inbidel f'kirja bis-saħħa tal-liġi. Huwa ta rendikont ta' xi xogħlijiet ta' renovar u manutenzjoni li għamlu fil-fond a spejjeż tagħhom. Meta s-sid oriġinali miet, u l-fond għadda f'idejn ir-rikorrenti, hija għamlet żmien taċċetta l-kera mingħandu. Kien

[3] Fol 39 et seq

[4] Viva voce a fol 97A et seq u affidavit a fol 141 et seq

f'Novembru 2018 li bgħatitlu għall-ewwel darba ittra bl-avukat fejn talbet għall-iżgumbrament tagħhom mill-appartament. Minn hemm huwa fittex parir legali. Huwa żied jgħid li baqa' jħallas il-kera billi jiddepożitaha l-Qorti.

Ir-rikorrenti ppreżentat stima *ex parte* tal-perit Nicholas Mallia[5] li fir-rapport tiegħu datat 23 ta' Mejju 2019 irrelata li l-fond in kwistjoni għandu potenzjal ta' żvilupp tal-arja b'żieda ta' żewġ sulari, liema arja ġiet stmata fl-ammont ta' €120,000. Minn dan l-ammont, is-sehem ta' nofs indiviż ir-rikorrenti ikun jammonta għal €60,000. Għal dak li huwa valur lokatizju tal-fond, il-perit għamel is-segwenti stima għall-perjodu mill-2015 sal-2019 –

2019 - €750 fix-xahar

2018 - €714 fix-xahar

2017 - €680 fix-xahar

2016 - €648 fix-xahar

2015 - €617 fix-xahar

L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit M'Louise Caruana Galea[6] għamlet aċċess fuq il-post fis-7 ta' Lulju 2020 u rrelatat li fil-fehma tagħha l-**valur kurrenti tal-fond fis-suq miftuħ fis-sena 2020 kien ta' €235,000**. Hija tat stima wkoll tal-valuri lokatizji għal kull ħames snin bejn is-snin 1992 u 2020 –

1992 - €1,630 fis-sena

1997 - €1,957 fis-sena

2002 - €2,376 fis-sena

2007 - €3,600 fis-sena

2012 - €3,840 fis-sena

2017 - €6,732 fis-sena

2020 - €8,400 fis-sena

---

[5] Fol 14 et seq

[6] Rapport a fol 111 et seq

TOTAL tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ għall-perjodu bejn l-1992 u l-2020 huwa ta' €28,535

Il-perit Caruana Galea wieġbet ukoll għad-domandi in eskussjoni li sarulha.

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**[7] -

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

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha

[7] Rik 988/08

*tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**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 leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigata minnha M'Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. <u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Moses Azzopardi huwa jissolleva l-irritwalita' tal-proċeduri kostituzzjonali odjerni stante li fil-fehma tiegħu preżentament ġiet introdotta azzjoni ordinarja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12B (2). Din l-eċċezzjoni hija simili għat-**tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali** li wkoll jirreferi għall-artikolu 12B (2) bħala rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis dawn l-eċċezzjonijiet bħala nfondati 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 pero' li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħha u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Inoltre, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' awment tal-kera kif suġġerit mill-intimati ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-fini tal-kawża odjerna stante 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-seħħ bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 u kwindi ma jkoprix u ma kienx disponibbli sabiex jindirizza l-lanjanzi tar-rikorrenti għas-snin preċedenti qabel ma daħal fis-seħħ. *Detto cio*`, il-Qorti sejra tieħu 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 tagħha.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Moses Azzopardi u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali sejrin jiġu miċħuda.

2. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat Ġenerali jitlob li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

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

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet 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'kawżi ta' din ix-xorta, fil-kawża odjerna r-rikorrenti xorta ppruvat li hija s-sid tal-fond in kwistjoni fejn esibiet id-dokumenti relattivi li juru tali provenjenza u cioe' t-testment tal-mejjet missierha Publio Axisa tal-21 ta' Diċembru 2009[8] u d-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar tat-18 ta' Frar 2015[9].

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

3. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Moses Azzopardi, jargumenta li r-rikorrenti u l-antenati tagħha kienu aċċettaw l-operat tal-liġi tant li rċevew il-kera tal-fond mingħandhom.

---

[8] Fol 6 et seq
[9] Fol 5

Madankollu l-Qorti tqis li l-fatt waħdu li sid jibqa' jaċċetta xi ħlasijiet ta' kera ma jġibx awtomatikament ir-rinunzja tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu. Anzi, kif qalet il-Qorti fil-każ simili għal dak odjern **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deċiż fil-11 ta' Mejju 2017 -**

"......il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqgħu jaċċettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluża milli tressaq dawn il-proċeduri, għaliex din il-kera kellha dritt għaliha skont il-liġi, u l-fatt li aċċettata żgur li ma jistax jissarraf għal rinunzja nformata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali tagħha."

Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi sejra tiġi miċħuda.

4. Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi huwa argumentat li ladarba fuq ammissjoni tagħha stess iddikjarat li kellha sa mill-24 ta' Frar 1992 sabiex tipproċedi bil-proċeduri odjerni allura l-azzjoni odjerna hija preskritta wara 27 sena.

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni tirrażenta l-fieragħ oltre li hija vessatorja. Fl-ewwel lok l-intimat Azzopardi lanqas biss jindika l-artikolu tal-liġi li a bażi tiegħu qiegħed iressaq din l-eċċezzjoni. Fi kwalunkwe każ pero', proċeduri ta' natura kostituzzjonali ma humhiex milquta bid-dispożizzjonijiet tal-liġi ordinarja dwar il-preskrizzjoni.

Fil-każ **George Debattista vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-25 ta' Frar 2021** il-Qorti qalet hekk dwar eċċezzjoni simili -

"Preskrizzjoni

Il-konvenut Mifsud eċċepixxa wkoll illi din l-azzjoni hija preskritta minħabba illi l-attur kellu mis-26 ta' Novembru 2011 sabiex jipproċedi b'din il-kawża.

Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija frivola u vessatorja. L-ewwel nett huwa risaput illi azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali jew konvenzjonali ma jistgħux

jaqgħu bil-preskrizzjoni. L-inattivita tal-attur għal numru ta' snin tista' semmai tittiehed in konsiderazzjoni għal finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'każ illi jinstab illi l-ilment huwa fondat. Pero' d-dritt ta' azzjoni għar-rivendika tad-drittijiet quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma jintilfix bil-preskrizzjoni. Fi kwalunkwe każ, il-konvenut naqas milli jindika fuq liema artikolu qiegħed jibbaża din l-eċċezzjoni tiegħu. Dan in-nuqqas waħdu huwa biżżejjed sabiex iġib fix-xejn din l-eċċezzjoni. Hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti illi min jeċċepixxi l-preskrizzjoni irid jindika b'mod preċiż fuq liema artikolu qiegħed jibbaża din l-eċċezzjoni tiegħu u jekk jonqos milli jagħmel dan din l-eċċezzjoni tiġi miċħuda għaliex, minħabba n-natura odjuża tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-Qorti ma tfittix hija stess għall-konvenut liema artikolu tal-preskrizzjoni jista' jkun applikabbli għal każ.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda."

It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi sejra għalhekk tiġi miċħuda.

B. <u>Mertu</u>

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-Artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 12 (2) u (3) 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-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas 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 jitħallas 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 ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar;

u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta.

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-padrun dirett.

Mill-atti ntwera li l-intimat Moses Azzopardi huwa ċittadin Malti, u egħluq il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-24 ta' Frar 1992, peress li kien qed jokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa kellu d-dritt li a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tibqa' tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi.

Isegwi li mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja skont il-kuntratt tal-24 ta' Frar 1972 is-sid ma kellu ebda alternattiva ħlief li jippermetti u jirrikonoxxi lill-intimat Azzopardi bħala nkwilin 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.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens 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 tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

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

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

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

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

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

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

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

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

Fl-eċċezzjoni numru tlieta, l-Avukat Ġenerali eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minħabba li dan l-artikolu japplika biss

f'każijiet fejn hemm teħid forzus ta' proprjeta' mentri fil-każ odjern dan ma seħħx peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' 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-proprjeta' 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 ingħad hekk-

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

[….]

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

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

stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-antenati tagħha sar b'mod obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet 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 jitkellem dwar esproprjazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi b'mod arbitrarju, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta mill-Istat.

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

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat 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 proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

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

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

jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

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

Għall-istess raġunijiet sejra tiġi miċħuda t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li l-artikolu 12 tal-Kap 158 iċaħħadha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protetti bl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni**.

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali fl-**eċċezzjonijiet numri 4 sa 8** jargumenta li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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 impreġudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond in kwistjoni. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi.

Inoltre jkompli l-intimat Avukat Ġenerali, 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 ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles 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-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali. L-intimat jirreferi wkoll għal titjib leġislattiv 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 reviżjoni fil-kera

marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Moses Azzopardi jargumenta li ma hemm ebda ksur ta' drittijiet funadmentali stante li l-ammont ta' kera li huwa jħallas huwa proporzjonat u raġjonevoli.

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

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

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-

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

Wara li kien ċitat 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 mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-

proprjeta` 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-proprjeta`. 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 neeed 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 jigi 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 Sporrong 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-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad 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 taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie 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-liġi tħassru ghall-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 tingħatax 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 tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` 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 deċiż 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 ppropriate 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.".

Ovvjament 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-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn 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 paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, 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-kera 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 għaż-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-proprjeta` 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 dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

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

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` 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` inċertezza 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. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet 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` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` 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 mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċizjoni 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 ġenerali u dak privat tas-sid. Ingħad:

"Hu evidenti li f`dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tirċievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz 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`hijiex 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-indiċi ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi 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 jġedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oġġett ta` dawn il-proċeduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` inċertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigha. 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-possibilta' 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 ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` 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 ntrojtu

ieħor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand 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 apparti 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-smiegħ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar ġid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbiddel 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-padrun 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…Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali leġittimu wara l-miżura leġislattiva 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 abbraċċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun leġittima 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 sanċit

fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu marġini 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 jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba 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-każ, għal numru ta` raġunijiet, ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula 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-miżura 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` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sanċit 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` proprjeta` 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 diżamina 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 ħadd 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` proprjeta` skont l-interess ġenerali!"

17. Illi l-ewwel rekwiżit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun leġittima. 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` proprjeta` 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 ħadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollettivita` 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 llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura leġislattiva leġittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidħol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.

21. Dan ġie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" 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 gie lez 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-proprjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` 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 issoġġettat 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 intereference 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, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong 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 tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

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

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi ddritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn linteressi 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 jinftehmu b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża fl-ismijiet Sporrong & Lonnroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75) , § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd talindividwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f`idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta` sempliċi proprjeta``. Kemm hu hekk "the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietal 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 ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa

*l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-*artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex *jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1";*

*Illi huwa stabilit li biex indħil fit-*tgawdija *tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-*interess *ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni.* Minbarra dan, l-interess *ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-*tgawdija *tal-ġid tal-*persuna *(Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-*ismijiet *Francis Beżżina 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 proprjetarji jinġiebu 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`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-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

jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (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 mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta`` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" 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` ħwejġu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` ħlas 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`paġġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi,

fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f`waqtu tal-kera, iż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerġa` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief 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 qiegħed jingħata b'enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida *ex lege ma' kemm kien* l-ammont tal-*"canone" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq* sitwazzjoni li tabilfors iddarras *lill-padrun dirett 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 joħroġ f'bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita' tal-miżura fil-konfront* tat-tgawdija tal-jedd tas-*sid fuq ħwejġu;*

*Illi minħabba f'hekk, jibqa' fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma' wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)*enfitewtika mhuwiex daqstant *minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq talimsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b'rabta' mal-imsemmi "canone" u liema kirja żżomm* milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin *fuqu jerġa' lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-*rigward *"il-fatt* illi l-*liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla* konsiderazzjoni *għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita'* li *jieħu l-fond lura jew li jikrih b'*kundizzjonijiet aktar *vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita'* li *dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista' tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi* nieqsa minn dawk l-elementi *li joħolqu* bilanċ u proporzjon bejn *il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-*sid mit-tgawdija *ta' ħwejġu" (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-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand 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 jġorr 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 mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jġib f`kera fiż-żmien li nfetħet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi 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 iġarrab, 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 iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu 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. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta`

Malta. Iżid 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 jġibx 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 jidħol 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 leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu talArtikolu 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` ħwejjiġhom. 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 imċaħħad 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 mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa 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 jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew

għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" 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`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika *meta tintemm il-konċessjoni miftehma.* Mela, *meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi* bl-Att *XXIII tal-*1979, il-*leġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta`* post *iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni* enfitewtika *u x`jeddijiet kien ikollu* lokkupant *tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;*

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

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

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent *sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi 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-tnedija 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 il konċessjoni 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 appartament 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 ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-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 mingħand 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. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li jitħallas b`kera u dak li jixraq jitħallas. 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 iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq 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-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab 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 iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa 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 ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil 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` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieħu 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 taghtiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali 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 ghal 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-marġini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Leġislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawżi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie leġittimu 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" tivvjolax 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 joħloq 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 tistħarreġ kif dan kollu jgħodd għall-Art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158:-

“Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkonċerna 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`wieħed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u huwa ċittadin Malti.

…

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

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 bħala 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 fondamentali 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 ċitat **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-rikorrenti kienet kostretta tidħol fiha mal-intimat Azzopardi 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-intimat Azzopardi ġie fi tmiemu fl-24 ta’ Frar 1992, huwa għadu sal-lum u ċioe’ 30 sena wara, jokkupa l-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi;

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 ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista’ tkun intitolata 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 ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista’ tirċievi mingħand l-inkwilin intimat 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 ħieles tal-proprjeta’. Isegwi li għall-fini tal-kaz odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta’ inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimat Azzopardi, r-rikorrenti ma hijiex qed

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

5. B'referenza għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 ċitat mill-intimati li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021), il-Qorti tirrileva 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 deċiż fis-17 ta' Ġunju 2020 -**

"Illi l-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti għall-ġejjieni imma mhux għall-ksur li ġarrbu talli ġew imċaħħda minn ħwejjiġhom 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 ċioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami u ċioe' l-artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap 158 ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) u (3) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk sejra tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u sejra tagħti r-rimedji li jidhrilha opportuni fiċ-ċirkustanzi.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu respinti l-eċċezzjonijiet numru 4 sa 8 tal-Avukat Ġenerali kif ukoll l-eċċezzjoni numru 6 tal-intimat Azzopardi.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti tissottolinea pero' li huwa l-Istat biss, kif rappreżentat mill-Avukat Ġenerali li għandu jġorr ir-responsabbilta' sħiħa għal tali leżjoni.

Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti takkorda kumpens bħala rimedju għall-leżjoni sofferta.

In vista tal-konsiderazzjonijiet magħmula u l-konklużjonijiet minnha raġġunti fir-rigward tal-ewwel talba l-Qorti tqis li hija ġustifikata din it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kumpens. Il-Qorti tqis li, in linea mal-ġurisprudenza in materja, dan il-kumpens għandu jkun kemm pekunarju kif ukoll non-pekunarju.

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

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti,

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

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

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

"14....huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta liġi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija 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 oriġinali li fuqu

jinħadmu dawn iż-żjidiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan

għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000)."

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

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimat Azzopardi 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 ħieles;

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

3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

4. Il-ħlas tal-kera li r-rikorrenti rċieviet sa issa bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa 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.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` għoxrin elf Ewro (€20,000) in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji u ħmistax -il elf Ewro (€15,000) bħala danni pekunarji. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali.

It-tieni talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tintlaqa' kif ingħad.

Fit-tielet talba tagħha r-rikorrenti qed titlob ukoll li bħala parti mir-rimedju mogħti l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament ta' Moses Azzopardi mill-fond in kwistjoni.

Il-Qorti ma taqbilx li dan għandu jkun il-każ f'dawn il-proċeduri.

Dan il-punt diġa' ġie trattat fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk -

*Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016).*

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

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

Kif ġie deċiż fil-kawża Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-liġi li tat lok għal dan il-ksur hi waħda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-iżgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet oħra rilevanti jkun qed jiżbilancja l-miżien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub."

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

Inoltre l-Qorti tagħmel referenza għall-emendi li daħlu permezz tal-**Artikolu 12B tal-Kap 158**. Dan l-artikolu jgħid hekk -

"(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħttitolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjingħandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera,mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmijaartikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu ufrank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena limatulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijietġodda fir-rigward tal-kera.

(3) Il-proċedura applikabbli għas-smigħ ta' rikorsi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, għandha tapplika għas-smigħ ta' rikorsmagħmul taħt is-subartikolu (1):

Iżda li:

(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħalaamicus curiae fil-proċedimenti; u

(ii) il-kerrej u sid il-kera għandhom dejjem ikunuintitolati għall-benefiċċju tal-għajnuna legali fi proċedimentipreżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunux impjegati full-timebi qligħ; u

(iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandujwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti lijistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta'Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fihajkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta'Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxab'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li għandhom japplikaw mutatismutandis.

(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapitaltat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkweevidenza u sottomissjonijiet

imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni litippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matull-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienettkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(5) Meta l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-testtal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.

(6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont is-subartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piżsproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi likwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Il-Bord, wara li jkunsema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza lihuwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu(1).

(7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont is-subartikolu (1),dik il-kera għandha tapplika fir-rigward tal-kera tad-dar ta' abitazzjoni,sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata, għal perjoduta' sitt snin, li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni skont is-subartikolu (1), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(8) (a) Meta jkun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi waqtil-kontinwazzjoni ta' kera stabbilita skont l-artikolu 5, 12 jew 12A, il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bordfejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkunu qed jikkawżawlu.

(b) Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikunjista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwapersuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12jew 12A u f'dan l-artikolu:

Iżda li:

(i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikorstaħt is-subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għalanqas minn tliet snin;

(ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna lima tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew12A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kerajoffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerreju jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(9) (a) Kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta bħalakerrej skont il-proviso tat-tifsira "kerrej" fl-artikolu 2 għandha,sakemm din il-persuna ma tkunx persuna li hemm referenza għalihafil-paragrafu (a) tal-imsemmija tifsira, takkwista biss id-dritt litokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin illi mal-iskadenza tiegħu għandha tivvaka l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni pagabbli lis-sid matul l-imsemmi perjodu għandu, ħlief fejn l-okkupant ikun jissodisfal-kriterji ta' dħul u ta' kapital tat-test tal-mezzi msemmi fil-paragrafu(iii) tas-subartikolu (3) ikun daqs id-doppju tal-kera li kienet tkunpagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

(b) Kull tilwima dwar jekk l-okkupant ikunx jissodisfa l-kriterjitat-test tal-mezzi tista' tiġi riferuta minn kull waħda mill-partijiet lill-Bord permezz ta' rikors u d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3)għandhom japplikaw.

(10) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili għandhom japplikaw fir-rigward ta' kwalunkwe kirja li daħlet fis-seħħbis-saħħa tal-artikoli 5, 12 jew 12A jew ta' dan l-artikolu.

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

Fil-każ kostituzzjonali **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-31 t'Ottubru 2019** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu –

"Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta` Awissu 2018. Kien introdott l-Art 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta` fond ta` abitazzjoni. Id-disposizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta` kull proċediment b`talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x`jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

*L-**Art 12(4) tal-Kap 158** igħid:*

"Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema` kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta` ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."

Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta` fond li jaqa` taħt dak li jiddisponi l-Art 12 tal-Kap 158 jkollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b`dan illi jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi mpossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Tajjeb jingħad ukoll illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal- 2018 il-leġislatur ħaseb sabiex jirregola talbiet ta` sid ta` fond għall-iżgumbrament ta` okkupanti tal-fond tas-sid.

***L-Art 12B(11) tal-Kap 158** ighid: "Id-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta` dar ta` abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta` proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta` April 2018. F`dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta` dan l-artikolu."*

***L-Art 12B(11) tal-Kap 158** jaħseb sabiex is-sid jitlob direttament l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-leġislatur ittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk filwaqt li kien protett id-dritt tal-inkwilin għar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa` jissussisti aktar fil-każ li l-inkwilin ma jkunx f`qagħda illi jħallas awment fil-kera."*

Fid-dawl tal-prinċipji ġurisprudenzjali suesposti, li hija tagħmel tagħha, **l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tilqa' t-talba għall-iżgumbrament pretiża mir-rikorrenti**.

Għalhekk, it-tielet talba tar-rikorrenti sejra tiġi miċħuda.

Ukoll, safejn biss kompatibbli ma' dak appena deċiż ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi sejrin jintlaqgħu.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu miċħuda.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Moses Azzopardi safejn biss kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta;

5. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tilikwida kumpens globali ta` għoxrin elf Ewro (€20,000) in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji u ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala danni pekunarji. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali;

6. L-ispejjeż tal-kawża għandu jħallashom l-Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.