# QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

## (Sede Kostituzzjonali)

### ONOR.IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 294/2021 MH**

**Illum, 19 ta' Ottubru 2022**

**Emmanuel Neville Scott (K.I. 34441M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat u Carmela sive Carmen Busuttil (K.I. 544152M)**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tal-4 ta' Mejju 2021** li permezz tiegħu espona -

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **58 (gja numru 30), Triq il-Kappillan Carlo Manche' (gja Oratory Street), Gzira.**

2. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat minn missier l-esponenti, Lawrence Scott, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello DuPuis tal-11 ta' Ottubru, 1971 (**Dok. A**).

3. Illi l-imsemmi Lawrence Scott miet fl-24 ta' Dicembru, 1990.

4. Illi permezz ta' testment redatt fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin fis-26 ta' Mejju, 1988, il-fond imsemmi thalla b'titolu ta' legat lill-esponenti (**Dok. B**).

5. Illi permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tat-18 ta' Marzu, 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor Miller, Lawrence Scott ta b'koncessjoni emfitewtika temporanja lil Gaetano Busuttil ghal sbatax-il (17) sena, il-fond 58, Triq il-Kappillan Carlo Manche, Gzira, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm50 fis-sena (**Dok. C**).

6. Illi din il-koncessjoni emfitewtika skadiet fis-17 ta' Marzu, 1990 u l-intimata Carmela sive Carmen Busuttil u zewgha Gaetano Busuttil, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

7. Illi prezentament l-intimata Busuttil hija obbligata thallas kera irriżorja ta' €375.18, b'mod abbusiv u llegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mas-sid bil-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor Miller, huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitewtika temporanja, haga li ma ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u baqghu jokkupaw il-fond sallum b'titolu ta' kera pretiz minnhom, sfurzat fuq is-sid.

8. Illi l-unika mod kif l-antekawza tal-attur setgha jipprotegi l-proprjeta' tiegħu minn rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat huwa li jikkoncedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, il-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sid, ghax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *fair rent* a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914.

9. Illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-hajja ta' l-intimata gie lez stante li l-intimata Busuttil nghatalha d-dritt li tibqa' tghix fil-fond b'zieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimata Busuttil hija cittadina Maltija u kienet tabita fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghha.

10. Illi r-rikorrenti gie mċaħħad milli jiehu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet taghlaq fis-17 ta' Marzu, 1990 u gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfuzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnu raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali fis-sena li jithallas mill-intimata Busuttil, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta anti-kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

11. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li l-antekawza tieghu ha hsieb li jassigura li dan ma jsirx, oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina.

12. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqa' titolari u proprjetarju tal-fond *de quo,* gie impost u sfurzat fuqu *"Landlord / tenant relationship"* u fil-verita' dan l-agir huwa esproprjazzjoni *de facto* u indubbjament ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropeja kif gja stabbilit fil-kawza: *"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru, 2006; "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awwissu, 2016;* u *"Buttigieg and Others vs MALTA" deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.*

13. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta' tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta' in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

14. Illi l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazzjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza *"Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru, 2006*, il-qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Fis-sentenza *"Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data*, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fil-kawza ta' *"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru, 2018* u *"Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

15. Illi fil-kawza surreferita *"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA",* il-Qorti qalet *"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"*.

16. Illi fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

17. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrent nkisirlu d-dritt fundamentali tieghu sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

18. Illi b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet: ***"Amato Gauci vs Malta",*** gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

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

20. Illi l-kawza odjerna qeghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti jirriżerva d-dritt li jipprocedi b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero' jippretendi illi huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja li huwa sofra tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropeja.

21. Illi l-esponenti jiddikjara li huwa jaf personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti (**Dok. D**).

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Carmela sive Carmen Busuttil ghall-fond **58 (gja numru 30), Triq il-Kappillan Carlo Manche' (gja Oratory Street), Gzira,** u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu 58 (ġja numru 30), Triq il-Kappillan Carlo Manche' (ġja Oratory Street), Gzira, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenjoni Ewropeja.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tas-27 ta' Awissu 2021**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. Ili preliminarjament jehtieg li jigi ppruvat li 1-intimata Busuttil qed tghix fil-fond 58 (gja numru 30), Triq il-Kappillan Carlo Manche (gja Oratory Street), Gzira, bis-sahha tat-thaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta li garrab xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tieghu ghal dawk il-perjodi li ma kienx propjetarju tal-fond soggett ghall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla hsara ghal dak li ser jigi eccepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018;

3. Bla hsara ghall-premess, lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent jew tal-antecessuri fit-titolu tieghu ghaz-zmien tat-terminu originali tal-koncessjoni emfitewtika li giet fit-tmiema fis-17 ta' Marzu tas-sena 1990. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-koncessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li kkuntratta il-principju l-ante-kawża tar-rikorrent u dan dejjem skont il-principju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

4. Minghajr pregudizzju ghal dak premess u sa fejn din il-Qorti fejn din il-Qorti qieghda tigi mitluba li ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jecipixxi 1-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tigi żvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Fic-cirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwestjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakka ir-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma

[1] Fol 17 et seq

jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma ghandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

5. Illi 1-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanciti taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qieghed jinghad ghaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 1-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li 1-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. Mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqghu tabilhaqq taht dan il-proviso;

Illi sewwasew f’dan il-każ, d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi, (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

Illi b'hekk mghandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola 1-Kera, li 1-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaż-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zżomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-Sidien u tal-kerrej. Wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f’dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejjgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

7. F'kull każ lanqas ma huwa korrett li jinghad li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 qed jaghtu xi dritt ta' rilokazzjoni awtomatika u indefinita lill-intimata Carmela sive Carmen Busuttil. Filwaqt li l-ligi in kwistjoni min dejjem pprovdiet mekkanizmi li bihom sid seta' jittermina l-kirja f'cirkustanzi partikolari, illum il-gurnata bis-sahha tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrent jista' jibda proceduri appoziti li bihom jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja jekk juri li 1-inkwilina ma haqqiex protezzjoni mill-Istat. Jigi b'hekk li l-ewwel talba ma tista' qatt tigi milqugha kif imposta ghaliex f'kull każ mhuwiex impossibbli ghar-rikorrent li jirriprendi lura l-pussess tal-fond suggett ghall-kirja in mertu;

8. Peress li 1-ewwel talba mhijiex siewja kif ukoll m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif gia ecceppit isegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet konsegwenzjali lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

9. Bla hsara ghal dak sueccepit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li 1-intimata qed tokkupa 1-fond in mertu bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018. Mal-migja tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrent kellu kull jedd li jibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrent naqas milli jgawdi mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma ghandux ikun imputabbli fuq 1-Istat;

10. Illi bla hsara ghal dak sueccepit, fir-rigward tar-raba' u 1-hames talbiet iigi wkoll eccepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan ghaliex it-tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropau mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-ligi Maltija;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk tirrizulta l-htiega.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, 1-esponent umilment jitlob lil din 1-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;

Rat **ir-risposta tal-intimata Carmela sive Carmen Busuttil tas-6 ta' Settembru 2021**[2] permezz ta' liema eċċepiet -

Illi t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ampjament spjegat hawn taht u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri:

1. Illi fl-ewwel lok, 1-esponenti tecepixxi illi hija mhix il-legittima kontradutrici fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attrici huwa wiehed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li cetament huma ma kkommettewx.

2. Illi kif issenjalat din 1-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza taghha tat-30 ta' Meiju 2018 fl-ismijiet David Pullicino et. vs L-Avukat Generali et.:

   "(...) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis-sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom (Appell Civili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)"

3. Illi in sostenn tas-suespost, huwa ormai principju pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi "(....) fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi, galadarba huwa principalment l-obbligu tal-

[2] Fol 25 et seq

Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza ma jinkissrux"

4. Illi in linea ma' dak sucitat, huwa ghalhekk l-Istat li huwa l-legittimu kuntraduttur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u / jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejeż inkorsi kontra r-rikorrenti.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, f'każ li l-partecipazzjoni tal-esponenti fil-proceduri odjerni tigi kkunsidrata bhala essenzjali u mehtiega, kemm ghall-integrità tal-gudizzju kif ukoll peress li l-proceduri odjerni taffettwaha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, hija m'ghandhiex legalment tirrispondi ghal kwalsiasi inkostituzzjonalità tal-ligi applikata.

6. Illi konsegwentament, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi ghall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt taghti rimedju ghall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li certament hija ma kkommettietx u b'hekk m'ghandhiex tigi kkundannata thallas l-ispeijeż ta' dawn il-proceduri fl-eventwalità li din 1-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

   Dan qed jigi eccepit fl-isfond tal-principju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Umani illi huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijet fundamentali tac-cittadini privati jigu mharsa u li f'każ ta' leżjoni jaghti kumpens.

7. Illi f'kull każ u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti dejjem ottemprat ruhha mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxiet fil-parametri tal-ligi vigenti. Fil-fatt, hija dejjem hallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sid, żammet l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u wżat il-fond ghall-iskop li lilha nghata, bla ma qatt issullokat tali fond lil terzi.

8. Salv ecoezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat jew min minnhom.

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia.

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

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

**Ikkunsidrat:**

Fil-kawża odjerna r-rikorrent bħala sid tal-fond 58 ġja numru 30 Triq il-Kappillan Carlo Manche (ġja Triq l-Oratorju), Gżira jallega li nkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12(2) u 12 (7) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jikkumpensaw għal tali vjolazzjoni.

Minn naha tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-affidavit tiegħu[3] r-rikorrent spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni, ta dettalji dwar il-konċessjoni enfitwetika in kwistjoni u elenka r-raġunijiet li wassluh biex jintavola l-proċeduri odjerni.

[3] Fol 13 et seq

L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Nicholas Mallia rrelata li fil-fehma tiegħu l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ bejn l-1990 u l-2018 b'intervalli ta' ħames snin huwa hekk[4] –

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1990 u 1994 hu ta' €7,942.47

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1995 u 1999 hu ta' €6,972.92

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2000 u 2004 hu ta' €7,739.44

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2005 u 2009 hu ta' €9,082.79

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2010 u 2014 hu ta' €9,977.03

Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2015 u 2018 hu ta' €10,011.79

Il-valur totali tal-kera li tinkludi ż-żieda skont l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perjodu ta' ħames snin bejn is-sena 1990 sal-2018, hekk kif stipulat mill-NSO ta' Malta, huwa ta' €51,726.43.

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**[5] -

*"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*

[4] Fol 54
[5] Rik 988/08

*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 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 inkarigat Nicholas Mallia fir-relazzjoni peritali tiegħu 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.

**<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>**

(a) *<u>Prova li l-intimata Busuttil qegħda tgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158</u>*

**Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, huwa jgħid li jeħtieġ jiġi ppruvat li l-intimata Busuttil qed tgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-provi mressqa fl-atti l-Qorti tinnota li skont il-ftehim oriġinali tal-konċessjoni enfitwetika li sar fit-18 ta' Marzu 1974 lil Gaetano Busuttil, din kellha tiskadi wara sbatax -il sena u ċioe' fis-17 ta' Marzu 1990. Madankollu peress li fl-għeluq ta' dan it-terminu Gaetano Busuttil u martu l-intimata ma spiċċawx barra t-triq iżda bis-saħħa tal-fatt li huma kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-artikolu 12 tal-Kap 158, u ċioe' kienu ċittadini Maltin u jabitaw fil-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma baqgħu jabitaw fil-fond.

Ma hemmx dubju kwindi li llum l-intimata Busuttil qegħda tgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158.

**L-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata u l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.**

(b) *<u>Ilment dwar il-perjodi li fih ir-rikorrent ma kienx proprjetarju tal-fond u dawk qabel l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika</u>*

**Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** tqajjem l-argument li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar ksur ta' drittijiet fundamentali għal dawk il-perjodi li fihom ma kienx sid tal-fond. Huwa jsostni wkoll li lanqas jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Jingħad fl-ewwel lok li filwaqt li l-konċessjoni enfitwetika li skadiet fis-17 ta' Marzu 1990, ir-rikorrent sar sid tal-fond b'effett mill-24 ta' Diċembru 1990 mal-mewt ta' missieru.

Inoltre, kif diġa' ġie ndikat mill-inkarigu mogħti lill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, il-perjodu li fuqu ser jiġu evalwati l-lanjanzi tar-rikorrent huwa mill-1990 sal-2018 u ċioe' mis-sena li fiha l-inkwilina bdiet tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 f'Mejju ta' dik is-sena.

Għal kull buon fini, fir-rigward tal-argument li r-rikorrent ma jistax jilmenta għall-perjodi qabel ma sar sid, il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-ġurisprudenza in materja mhijiex uniformi.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[6] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe riżarċiment għandu jkopri l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[7].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

*"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

[6] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[7] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

*"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser ikopru wkoll il-perjodu mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fis-17 ta' Marzu 1990, perjodu li fih il-proprjeta' kienet għadha tappartjeni lill-missier ir-rikorrent iżda li għalih daħal fiż-żarbun ta' missieru l-istess rikorrent meta ftit xhur wara huwa sar sid tal-fond mal-mewt ta' missieru.

**Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi respinta ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż .**

**Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jiġi argumentat li ma jistax jinstab ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent jew tal-anteċessuri fit-titolu tiegħu għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitwetika li skadiet fis-17 ta' Marzu 1990 stante li l-kundizzjonijiet maqbula f'dak il-ftehim huma *pacta sunt servanda*.

Din l-eċċezzjoni pero' hija sorvolata peress li kif ingħad, fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent, il-ksur tad-drittijiet fundamentali u r-rimedji għalihom ser ikunu japplikaw b'effett mill-1990 'l quddiem (kif del resto huwa l-perjodu li minnu 'l quddiem il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti ta l-istimi tiegħu għall-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles).

**Għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

*(ċ) <u>L-inkwilina ma tistax tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali u mhijiex leġittimu kontradittur</u>*

**Fl-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-intimata Busuttil** hija targumenta li bħala ċittadina privata hija ma tistax tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ta' terzi u konsegwentement hija mhijiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Huwa minnu li r-rikorrent qed jattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

*"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

*Il-Qorti qalet hekk :-*

*"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*

*Fil-każ fl-ismijiet* ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

*"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."*

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ* ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

*Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:*

*"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv.* ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

*- omissis-*

*" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"*

*Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta` Frar 2015):*

*"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur i." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et**. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru** -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

*Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."*

**Dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż**.

## <u>Mertu</u>

**1. Fl-ewwel talba** tiegħu r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12 (7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni

lill-intimata Carmela sive Carmen Busuttil u jirrenduha impossibli li huwa jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu.

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

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

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

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

**L-artikolu 12 (7) tal-Kap 158** kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

*"Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta'Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi*

Huwa ċar għalhekk li l-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f' xi liġi oħra, dawn l-artikoli appena ċitat flimkien ma' oħrajn għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru. 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-provi imressqa in atti huwa paċifiku li l-intimata Carmela sive Carmen hija ċittadina Maltija li baqgħet tirrisjedi fil-fond. Għeluq il-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Marzu 1990 peress li hija kienet qed tokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrent bħala r-residenza ordinarja tagħha, hija kellha d-dritt li a tenur tal-Kap 158 suċċitat li 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-1974 ir-rikorrent ma kellu ebda alternattiva ħlief li jippermetti u jirrikonoxxi lill-intimata Busuttil bħala nkwilina a tenur tal-liġi msemmija u kien kostrett ukoll jaċċetta l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat biż-żidiet regolati mill-liġi.

Ferm il-premess, għalkemm il-Qorti tikkonċedi li r-rikorrent huwa rinfaċċjat b'diffikulta' akbar biex jerġa' jieħu lura l-fond in kwistjoni f'idejh, dan ma jekwivalix għall-impossibilita' tar-ripresa kif allegat minnu.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u kwindi **l-ewwel talba tar-rikorrent sejra tiġi miċħuda.**

Għall-istess raġunijiet, safejn kompatibbli ma' dak li ngħad **is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra tintlaqa'.**

Jiġi sottolineat pero' li dak li appena ngħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent mhumhiex akkoljibbli (kif ser jingħad aktar 'il quddiem). Fil-każ **Robert Galea vs Avukat Generali et** suċċitat fejn kienu tressqu talbiet simili għal dawk tal-lum il-Qorti qalet hekk -

*"Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti*

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

**2. Fit-tieni talba tar-rikorrent** huwa qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għal tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Huwa qed jitlob ukoll rimedji xierqa.

**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."*

**Fit-raba' eċċezzjoni tiegħu** l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li fil-fehma tiegħu dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta' u fil-każ odjern dan ma seħħx. Isostni li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Iżid jgħid li l-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li skont dan l-intimat, l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

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

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

*[....]*

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

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

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

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

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

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

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

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

*ta' interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

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

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

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

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrent 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-sidien u l-okkupanti. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrent u l-predeċessur tiegħu mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta mill-Istat.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrent ma tneħħilux 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-rikorrent sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tiġi respinta.**

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

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, **fl-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati 5, 6 u 8** ikompli jargumenta li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Isostni li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 għandhom għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi, huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu

persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

L-intimat Avukat tal-Istat isostni wkoll li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 r-rikorrenti diġa' għandhom rimedju.

Għalhekk fil-fehma ta' dan l-intimat lanqas it-tieni talba tar-rikorrent flimkien mal-bqija tat-talbiet konsegwenzjali tiegħu m'għandhom jintlaqgħu.

Minn naħa l-oħra, **fis-seba' eċċezzjoni tal-intimata Busuttil**, jingħad li hija dejjem ottemprat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi.

**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 mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan 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` Gunju 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 leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust "the search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].*

*22. "L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-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 tal-proporzjonalita` 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 talkonċessjoni) 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 għallakkomodazzjoni 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 iddispożizzjonijiet 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-liberalizżazzjoni;*

*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 ilkonċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-*

*sena filwaqt li llum l-istess 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 trieġi 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 inghad 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.

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

1. Kif diġa' ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrent u l-predeċessur tiegħu kienu kostretti jidħlu fiha mal-intimata Busuttil ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158;

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimata Busuttil ġie fi tmiemu fi tmiemu fis-17 ta' Marzu 1990, hija għadha sal-lum u ċioe' 32 sena wara, tokkupa 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-rikorrent jista' jkun intitolat 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-rikorrent kien jista' jirċievi mingħand l-intimata 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-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimata Busuttil, ir-rikorrent ma huwhiex qed jipperċepixxi 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-intimat Avukat tal-Istat 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-rikorrent, dan l-artiklu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li kien diġa' seħħ fis-snin preċedenti.

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 tal-Kap 158 u l-liġijiet viġenti ma jipprovdux għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrent odjern huwa kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni.

**Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti ir-rikorrent sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dan il-ksur ser ikun meqjus li jgħodd għall-perjodu bejn l-1990 (tmiem tal-konċessjoni enfitewtika) u l-2018 meta mbagħad daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Ir-responsabbilta' għal tali ksur għandha tinġarr unikament mill-Avukat tal-Istat filwaqt li effettivament l-inkwilina Carmela sive Carmen Busuttil kienet sempliċiment qegħda tibbenefika mill-protezzjoni konċessa lilha mill-istess liġi mpunjata.**

**Għalhekk sejra tintlaqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u l-Qorti sejra tagħti r-rimedji li jidhrilha opportuni fiċ-ċirkustanzi, liema rimedji għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-leġislatur li .**

**Għall-istess raġunijiet tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati 5, 6 u 8 imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li s-sebgħa eċċezzjoni tal-intimata Busuttil sejra tintlaqa'.**

**3. Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba** tiegħu r-rikorrent jitlob lill-Qorti tordna l-ħlas ta' kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji mill-Istat, liema ħlas għandu jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat.

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa jimmerita li jingħata rimedju adegwat u għalhekk il-bqija tat-talbiet tiegħu ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

Fir-rigward ta' ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

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

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

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

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

*Il-Qorti qalet hekk : -*

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

*"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li*

*jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).*

*Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."*

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

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

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

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

*Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.*

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

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

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

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

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallas attwalment lir-rikorrent u dik li seta' jirċievi skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu damu fih matul is-snin u l-perjodu li kienu ilhom ibatu sproporzjon fid-drittijiet tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin, sa qabel ma ntroduċa l-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021), baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrent.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022** -

*"Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea,* ***Cauchi vs Malta*** *tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[8] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Nicholas Mallia li t-total tal-kera li r-rikorrent kien jirċievu skont is-suq ħieles mill-1990 sal-2018 (inkluż biż-żieda għall-inflazzjoni) huwa ta' €51, 726.43.

[8] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €18,104.25. Mela s-somma issa hija ta' €33,622.18. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €33,622.18 hija €6,724.44. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €26,897.74.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€2,689.77) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1990 u l-2018. Għalhekk is-somma issa hija ta' €24,207.97.

Minn din is-somma ta' €24,207.97 għandu jitnaqqas l-ammont li l-inkwilini ħallsu bħala kera matul is-snin imsemmija. Jirriżulta li ebda prova ma tressqet dwar dan u għalhekk il-Qorti sejra tnaqqas is-somma ta' €3,500 *arbitrio boni viri* sabiex tkompri l-ħlas tal-kera.

**Jirriżulta għalhekk li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija €20,707.97.**

**Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' elf Ewro (€1,000) bħala kumpens non-pekunarju.**

**Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.**

**Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.**

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tilqa' s-seba' eċċezzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimata Carmela sive Carmen Busuttil u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' numru 58 ġja numru 30 Triq il-Kappillan Carlo Manche (ġja Triq l-Oratorju), Gżira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent u tillikwida kumpens globali ta` wieħed u għoxrin elf seba' mija u seba' Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€21,707.97) in kwantu għal għoxrin elf seba' mija u seba' Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€20,707.97) bħala danni pekunarji u elf Ewro (€1,000) bħala danni non-pekunarji biex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat;**

6. **L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.**

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

**Victor Deguara**
**Dep. Reġ.**