QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 27 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 57/2022 MH

Numru:

Anna Vassallo u Joseph Marmara

vs

L-Avukat tal-Istat u Joanne Schembri għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-28 ta' Jannar 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"Illi l-fond numru wieħed u tletin (31) Triq San Frangisk, Hamrun, Malta kien jappartjeni lil Emanuel u Rosaria Marmara', ossia in-nanniet paterni tar-rikorrenti li kienu xtraw il-fond mill-poter tal-familja Rapa permezz ta' att

*pubbliku datat tlettax (13) ta' Jannar 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia - **Vide Att tal-Akkwist Dok "A";***

Illi permezz ta' dan l-istess att, l-istess propjeta' giet trasferita mill-istess Emanuel u Rosaria Marmara' lil certu Giuseppe Rapa fuq titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' sbatax (17)-il sena versu l-ammont ta' hmistax-il lira (Lm15) fis-sena u ghalhekk dina l-koncessjoni emfitewtika kellha tiskadi fis-sena 1983;

*Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti ta' John Tabone Adami datat erbatax (14) ta' Dicembru 1971 dan Giuseppe Rapa ttrasferixxa s-sub-utile dominju temporanju ta' dina l-proprjeta' ghaz-zmien li kien fadal lil certu John Schembri, ossia missier l-Intimata f'dina l-kawza **Vide Att tal-Akkwist Dok "B";***

Illi Rosaria Marmara' mietet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru 1975 u permezz ta' testment datat sitta (6) ta' Ottubru 1954 fl-atti tan-Nutar John Tabone halliet bhala eredi universali is-sitt itfal taghha, inkluz missier ir-rikorrenti;

Illi Emanuel Marmara' miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Jannar 1984 u permezz ta' testment datat sitta (6) ta' Ottubru 1954 fl-atti tan-Nutar John Tabone halla bhala eredi universali is-sitt itfal tieghu inkluz missier ir-rikorrenti;

*Illi missier ir-rikorrenti kien xtara s-sehem ta' hutu jew l-eredi taghhom, fejn applikabbli, fil-fond de quo permezz ta' att pubbliku datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel – **Vide Att tal-Akkwist Dok "C";***

*Illi missier ir-rikorrenti miet fis-sitta (6) ta' Frar 2021 u u permezz ta' testment datat sittax (16) ta' April 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia halla lir-rikorrenti bhala l-eredi tieghu; **Vide Testment u Causa Mortis Dok "D" u "E";***

Illi ghalhekk r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond de quo;

Illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija, l-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-dominus bil-miljoramenti kollha ipso iure u dan a tenur ta' I-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi madanakollu effettivament fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, a tenur tal-artikolu 12 ta' l-Att 23 ta' 1979 li emenda l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, missier l-intimata li kien cittadin Malti u kien juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, baqa' jghix f'dak il-fond taht titolu ta' kera u liema titolu llum qed tgawdi minnu l-Intimata versu l-kera annwali ta' mitejn u ghoxrin ewro (ewro220);

IIli jingħad li l-valur tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitwetika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju li kien qed jithallas li kien essenzjalment wiehed irrizorju, u dan flimkien ma' fatturi oħra jledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bhala successuri fit-titolu tal-fond de quo;.

Illi fil-kawza Amato Gauci v Malta (15 ta' Settembru 2009), il-Qorti Ewropea għalkemm il-Qorti ikkonfermat li l-istat għandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madankollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali.

Illi għalkemm l-ante kawza tar-rikorrenti u eventwalment ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. Inoltre ma' hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma' jistawx jieħdu lura l-fond jekk għandhom bzonnu għall-uzu personali, jew dak ta' qraba tagħhom. Lanqas ma' jezistu salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess prinċipji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deċiza fis-7 ta' Diċembru 2009, għalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. F'dik is-sentenza l-Qorti reġgħet enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu u d- dritt tal-Istat.

Illi fil-kawzi Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament, il-Qorti ikkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leziv għall-dritt tal-proprejta u dan stante li il-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera hija ma tikkonsidrax l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu; u in-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.

Illi għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 ta' Kap 158 ġie ripettutament iddikjarata leziv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.

Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u dan sabiex jipprova jirranġja n-nuqqas ta' proporzjonalita li tezisti bejn l-operat tal-liġi ossia l-Artikolu 12 tal-Kap 158, u d-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu u ghalhekk il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2019 wara liema perjodu

r-rikorrenti ppročedu b'kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018 (liema kawza ghadha pendenti), pero' jippretendu li nel frattemp huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma u l-antekawża taghhom sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Diċembru 2019, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Joanne Schembri u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond numru wiehed u tletin (31) Triq San Frangisk, Hamrun, Malta proprjetà taghhom;*

II. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati ddrittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà numru wiehed u tletin (31) Triq San Frangisk, Hamrun, Malta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Tiddikjara u Tiddegiedi illi l-Intimata Joanne Schembri ma' tistax tinvoka iktar a favur taghha l-Artikolu 12 tal-Kap 158;*

IV. *Tiddikjara u Tiddeġiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.*

V. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.*

VI. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.*

VII. *Taghti dawk l-ordnijiet ohra opportuni sabiex ir-rikorrenti jinghataw rimedju effettiv kif trid il-Ligi;*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tad-9 ta' Marzu 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 39 et seq

1. *"Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-23 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lill-esponent nhar 1-1 ta' Marzu 2022 bi żmien għoxrin (20) jum minn notifika għar-risposta;*

2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw illi l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-inkwilin għal-fond residenzjali* ***31, Triq San Franġisk, il-Hamrun****, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Illi l-intimat Avukat tal-lstat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u 1-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjoijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

4. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jikkjarifikaw min hu l-inkwilin li jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawża, u dan qiegħed jingħad fid-dawl li mhux speċifikat x'interess jista' jkun li għandha l-intimata Joanne Schembri.*

   Apparti minn hekk, r-rikorrenti għandhom jippruvaw illi l-inkwilin tassew igawdi minn kirja protetta taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta ir-rikorrenti qeghdin jirreferu għal Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċepixxi illi l-artikolu 12 joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel 1-imsemmija data fil-liġi għal perjodu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara 1-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara 1-1 ta' Ġunju 1995. Huwa biss fl-ewwel tlett istanzi hawn msemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw illi l-fond in kwistjoni* ***huwa dar***

t'abitazzjoni, *li* ***l-inkwilin huwa ċittadin Malti***, *li* ***jirrisjedi fir-residenza ordinarja tiegħu***, *u li l-****fond mhux dekontrollat;***

6. *Illi ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. F'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċenti tat-2 ta' Diċembru 2021 mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fl-ismijiet* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et;***

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12 (2) (a) tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari ta' l-artikolu 12 (2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skond l-Artikolu 12B ta' l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilita' li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;*

8. *Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux kredibiliment jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma togħliex b'mod proporzjonat. Dan -il għaliex skont l-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, biex il-kera togħla għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur ħieles tal-fond fis-suq miftuħ. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu* ***<u>proċeduri quddiem il-Bord Li li Jirregola l-Kera</u>*** *fl-ismijiet* ***'Vassallo Anna et vs. Schembri Joanne' [Rikors 330/2021 JD]*** *u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu;*

9. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs. l-Avukat Generali et*** *ikkonfermat li "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li*

*jdaħħal **kera xierqa**, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil 'hinn minn dan, u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li 1-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat;*

10. *Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jalludu għal vjolazzjoni **taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuz tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-lstat ta' 1-użu tal-istess propjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu kredibilment jilmentaw minn teħid forzuz jew obbligatorju, iridu jigu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, rrikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qed jattakkaw irrikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ma għandux jinstab ksur ta' dan I-artikolu;*

11. *Illi safejn ir-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanżiti **fl-EwweI Artikolu ta' I-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-EwweI Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) l-esponent jirrileva, illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 1-lstat għandu kull jedd li jgħaddi l-1iġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni;*

12. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

13. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-citati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

14. *Illi ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom lanqas m'għandhom jintlaqgħu;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat **ir-risposta tal-intimata Joanne Schembri tal-11 ta' Marzu 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[2] Fol 43 et seq

1. *"Illi l-esponenti tirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan ghas-segwenti ragunijiet;*

2. *Illi preliminarjament, l-esponenti m'hijiex il-legittimu kontradittur biex twiegeb ghat-talbiet maghmula mir-rikorrenti stante li minn natura taghhom dawn it-talbiet jistghu jitressqu kontra l-Gvern jew entitajiet pubblici biss;*

3. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-provisio tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom skont il-ligi;*

4. *Illi fit-tieni lok l-intimata tgawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u matul il-kirja hi dejjem agixxiet skont il-ligijiet vigenti u ghalhekk mhux fil-kompitu taghha li twiegeb ghat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti tecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jigi sfurzat jikkoncedi l-proprjeta u mhux bhal dan il-kaz meta l-fond kien gie moghti lill-ante kawza tal-esponenti u eventwalment l-esponenti b'mod liberu. Illi fattispecie tal-kaz odjern ma jittrattawx dwar it-tehid tal-proprjeta izda fl-aghar ipotezi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta, u konsegwentament ma hemm l-*

ebda lezjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. *Illi di fatti r-rikorrenti dejjem accettaw u l-esponenti dejjem hallset il-kera dovuta minnha fl-ammonti stipulati fil-ligi. Barraminhekk, l-esponenti dejjem zammet rapport tajjeb mar-rikorrenti u ghalhekk ma jezistux l-estremi rikjesti mill-ligi sabiex tigi milqugha t-talba tas-sidien sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond;*

7. *Illi l-intimata sempliciment avvelat ruhha mill-fakultajiet tal-ligi vigenti u ghalhekk mhux responsabbli li twiegeb ghall-kostituzzjonalita tal-ligi applikabbli;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsijasi rimedju li jista jinghata lir-rikorrenti ma ghandu bl-ebda mod jippregudika r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet. Illi subordinatament ir-rimedju ta' zgumbrament kif ukoll ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal ghad-decizjoni li huwa misthoqq, huwa wiehed effettiv u ekwu, bla dubju johloq ingustizzja da parti tal-esponenti;*

9. *Illi ghal ragunijiet fuq esposti u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;*

10. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri".*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-Perit Marie Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[3].

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala ko-proprjetarji tal-fond bin-numru 31, Triq San Franġisk, Ħamrun jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment is-subartikolu 2 tiegħu kif emendat bl-Att XXIV tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[3] Fol 89 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Anna Vassallo** xehdet permezz ta' affidavit[4] fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu taż-żewġ rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża. Hija xehdet ukoll dwar il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluhom biex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija spjegat ukoll li huma kienu ntavolaw kawża kontra l-inkwilina Joanne Schembri ai termini tal-Att XXVII tal-2018 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jirriżulta li dawk il-proċeduri llum huma konklużi u l-kera għoliet skont il-liġi b'effett mid-data tas-sentenza (27 ta' Lulju 2022);

2. Xehdet **l-intimata Joanna Schembri** u esebiet kopji tal-kotba tal-kera[5];

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-Perit Marie Louise Caruana Galea** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fil-25 ta' Mejju 2022. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1984 u l-2022 (sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur u ċioe' sat-28 ta' Jannar 2022).

Waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu 2023[6] il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx ħtieġa ta' eskussjoni.

---

[4] Fol fol 138 et seq
[5] Fol 50 et seq
[6] Fol 82

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

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[7] -

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

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

[7] Rik 988/08

*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 mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Marie Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmija.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Skont **ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat,** ir-rikorrenti għandhom jikkjarifikaw min hu l-inkwilin li jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża stante li fil-fehma tiegħu ma ġiex speċifikat x'inhu l-interess tal-intimata Joanne Schembri. Inoltre, r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-inkwilin tassew igawdi minn kirja protetta taħt il-parametri tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tissenjala li rriżulta ampjament mill-provi li oriġinarjament is-sub-utile dominju temporanju tal-fond mertu tal-kawża ġie trasferit lil John Schembri, missier l-intimata, permezz ta' att pubbliku datat 14 ta' Diċembru 1971[8]. Wara

[8] Fol 17 et seq

l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika huwa u l-familja tiegħu baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tal-liġi bit-titolu ta' kirja. Imbagħad wara l-mewt tiegħu, l-kirja baqgħet titgawda minn martu u wara l-mewt tagħha mill-intimata Joanne Schembri. L-irċevuti tal-kera esebiti in atti ukoll jikkonfermaw dan.

Il-Qorti tqis ukoll li mill-provi mressqa fil-każ odjern, ġie muri sal-grad rikjest mill-liġi li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kif ingħad, il-konċessjoni lill-missier l-intimata nbdiet fl-1971 u skadiet fl-1983. Kif previst fl-artikolu 12 tal-Kap 158, mal-iskadenza ta' dak it-terminu, missier l-intimata u l-familja, bħala ċittadini Maltin, peress li kienu qed jokkupaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, baqgħu jgħixu fil-fond imsemmi b'kera li titħallas kif previst fil-liġi.

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

Għalhekk il-Qorti sejra tastjeni mill- tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. Fit-**tieni eċċezzjoni tal-intimata Schembri** jiġi argumentat li hija m'hijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li fil-fehma tagħha ċittadini privati ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali u għalhekk issostni li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw 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, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li wieħed mir-rimedji li qegħdin jitolbu r-rikorrenti huwa proprju li l-intimata Joanne Schembri titlef il-protezzjoni tal-Kap 158. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata Schembri tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina 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 kontraditturi 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." (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."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

3. Skont **it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Schembri** r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-Artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq ,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

[9] Rik Nru 68/11

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-

sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[11]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[12]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[13]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[14]

---

[10] Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu meżżi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[15]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-intimata Schembri mhijiex akkoljibbli stante li l-ilmenti tar-rikorrenti huma dwar l-applikazzjoni tal-liġi ordinarja fil-konfront tagħhom in kwantu jsostnu li dawn huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Tali allegazzjonijiet ma jistgħux jiġu ventilati quddiem fora ordinarji imma biss quddiem il-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali.

[15] Rik 40/10

Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta' Lulju 2019** jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja -

"*Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tar-rikorrenti jallegaw li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti l-intimata Joanne Schembri qed tingħata dritt għal rilokazzjoni indefinita għall-fond mertu tal-kawża u kwindi huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-fond in kwistjoni lura.

Il-Qorti tosserva immedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrenti huma rinfaċċjati b'diffikulta' akbar biex jerġgħu jieħdu lura l-fond in kwistjoni f'idejhom dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimata Schembri hija indefinita jew li r-ripreża tal-fond hija impossibbli.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ surreferit **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fir-rigward ta' talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta -

"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".

L-ewwel talba tar-rikorrenti għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Jiġi sottolineat pero' li b'dan li appena ingħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhijiex akkoljibbli, kif ser jingħad.

Fit-tieni talba r-rikorrenti jilmentaw li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kawża tat-tħaddim tal-liġi msemmija.

L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jipprovdi jekk –

"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' Maltau 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' kullperijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

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

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġumiftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemmftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewti jkunu ċittadini ta' Malta u jkunu jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett. Hekk ġara fil-każ tal-intimata Schembri u l-antekawża tagħha.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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."

B'referenza għal dan l-artikolu, **fl-eċċezzjonijiet numri għaxra u tlettax (parti) tal-intimat Avukat tal-Istat** u **fl-eċċezzjoni numru ħamsa tal-intimata Joanne Schembri** jiġi sollevat l-improponibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li fil-fehma tagħhom dana l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Jargumentaw li sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi argumentat ukoll li l-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Għalhekk l-intimati jgħidu li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jigi miċħud.

Eċċezzjonijiet simili ġew ampjament trattati fil-każ **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Mejju 2019** fejn din il-Qorti diversament preseduta għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

"Bir-raba`eccezzjoni, l-Avukat Generali qed jikkontendi li r-rikorrent ma jistax jipproponi t-talbiet tieghu abbazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, billi d-disposizzjoni tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`.

Intqal li sabiex wiehed ikun jista` jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tkun zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`.

Fil-kaz odjern, l-Avukat Generali jikkontendi li ma sar ebda zvestiment ghaliex bit-thaddim tal-ligi in kwistjoni ir-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni.

Ghall-kaz tal-lum il-parti rilevanti tal-Art 37 hija ssubartikolu (1) li jghid :-

Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq ilproprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik ilQorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 fil-kawza Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et inghad illi l-Art 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid forzjuz ta` proprjeta, mhux meta l-ilment ikun jirrigwarda l-kontroll jew limitazzjoni ta` l-uzu ta` proprjeta.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza: Josephine Bugeja vs Avukat Generali et : kien diga` affermat dan il-principju. Fil-fatt kien inghad hekk :-

"Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta` tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b`mod li ssid originali jigi zvestit minn kull dritt li ghandu fuq il-proprjeta`. F`dan il-kaz, il-fond kien u ghadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista` taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi, ghalkemm il-valur tal-fond certament qieghed affettwat mic-cirkostanzi msemmija …. Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "Galea et vs Briffa et", deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-dritt ta` enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta` anqas minn tletin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f`wiehed ta` kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm tehid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`.

Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.

"Jibqa` pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ekwiparata mat-tehid ta` pussess taghha b`mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-protezzjoni minn privazzjoni ta` proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni ... Il-Kostituzzjoni titkellem minn tehid ta` pussess forzat b`mod obbligatorju. Dicitura li, wehidha, minghajr riferenza ghad-dritt ta` tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta` proprjeta` u li din tkun effett dirett ta` xi att tal-Istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta` tali att ...

Il-Kostituzzjoni ta` Malta ghandha approcc divers ghad-dritt tal-proprjeta`. Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu "it-tgawdija ta` proprjeta`". Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b`mod indiskriminat ghandhom igawdu l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett "ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku". Dan l-artikolu hu pero` wiehed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta` proprjeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu taghti lok ghar-rimedju kostituzzjonali. Jidher ghalhekk li kontrarjament ghad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol Tal-Konvenzjoni Ewropeja, (Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt ghall-proprjeta` b`mod generali ma hux "ut sic" enforzabbli f`xi Qorti. Infatti s-subinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovdi illi jaghti biss lok gharrikors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom il-kazijiet ta` vjolazzjonijiet taht l-artikoli 33 sa 45.

Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati ... jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37 ....".

Jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjeta` jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjeta jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta` Qorti b`kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta` din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta` tehid ta` proprjeta` jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta`".

Il-pronunzjament tal-Qorti dwar l-Art 37 tal-Kostituzzjoni kien ikkonfermat b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta` Dicembru 2009.

Fil-kawza : Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et : li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2012 : kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm ksur ta` l-Art 37 tal-Kostituzzjoni billi fl-gheluq ta` l-enfitewsi temporanja, l-okkupanti nghataw titolu ta` lokazzjoni. Inghad hekk:-

"Il-Qorti tibda biex tghid illi taqbel mal-konvenuti illi dan ma huwiex kaz ta` tehid ta` proprjeta izda ta` kontroll ta` uzu ta` proprjeta. L-attrici baqghet sid tal-proprjeta u ghad ghandha l-jeddijiet in re ta` sid u ghalhekk ma jistax jinghad li ttehditilha l-proprjeta.

Madankollu, ghalkemm baqghet sid u, ukoll quddiem il-konvenuti Bajada bhala kerrejja, ghandha l-jeddijiet ta` sid il-kera, l-uzu li tista` taghmel mill-proprjeta

huwa kontrollat ghax hija marbuta li taghraf il-jedddijiet tal-kerrejja meta, li kieku ma kienx hemm il-ligi attakkata, kienet tista` tiehu l-fond lura battal u tikrih lil min trid hi b`kemm jaghti s-suq.

Il-Qorti Kostituzzjonali, f`sentenza li kienet tat fis-7 ta` Dicembru 2009 in re Josephine Bugeja et versus Avukat Generali, kienet qalet illi ma hemmx tehid ta` proprjeta meta cens temporanju jigi konvertit f`wiehed perpetwu, ghalkemm f`dak il-kaz is-sid ikun ittehidlu jedd in re fuq ilproprjeta, viz. l-utli dominju li kien jikkonsolida ruhhu f`idejh mad-dirett dominju li ma kinitx ghal-ligi specjali. Multo magis dan ighodd ghallkaz tal-lum fejn il ius in re kollu baqa` f`idejn lattrici.

Ghalhekk tghodd b`aktar sahha ghall-kaz tallum l-osservazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f`dik is-sentenza illi "kaz ta` kontroll ta` uzu ta` proprjeta, bhalma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement ilprotezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda se mai jista` jaqa` entro l-parametri u taht il- protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropeja."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 fil-kawza : Rose Borg vs Avukat Generali et : inghad :-

"Illi huwa assodat li l-portata ta` l-Artikolu 37 talKostituzzjoni hija aktar ristretta mill-Artikolu 1 talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan ta` l-ahhar jipprotegi t-tgawdija pacifika tal- "possedimenti" ("possessions" fit-test Ingliz, "biens" fit-test Franciz) ta` dak li jkun, l-istess ma jistax jinghad ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-tehid b`mod obbligatorju talpussess ta` proprjeta` ta` kull xorta li tkun jew ilksib b`mod obbligatorju ta` interess fi jew dritt fuq proprjeta` (dejjem ta` kull xorta li

tkun).(Ara ad ez. Amato Gauci vs Avukat Generali, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta` Mejju 2006; Galea et vs Briffa, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001; Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent et. deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011; Bugeja et vs Avukat Generali deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009; Josephine Bugeja v Avukat Generali (QK - 7 ta` Dicembru 2006); Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottubru 2011).

Il-Qorti hawnhekk taqbel ma` dak sollevat mill-Intimati billi r-rikorrenti ghadha s-sid tal-proprjeta` in mertu, u d-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxu kontroll ta` uzu ta` proprjeta`. Ghaldaqstant l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern."

Fis-sentenza li nghatat fil-31 ta` Ottubru 2014 fil-kawza : Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et : il-Qorti Kostituzzjonali spjegat hekk :

"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ihares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b`mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta` kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq.

21. Fil-kaz tallum, fi tmiem l-enfitewsi originali – dik ghal hamsin sena – id-direttarji, li ma kienx ghall-art. 12(4) tal-Kap. 158, kienu jiehdu lura lproprjeta shiha. Issa, bis-sahha ta` dik iddisposizzjoni tal-ligi, sejjer jittehdilhom ghal dejjem l-utli dominju, li mhux biss huwa dritt fuq proprjeta – ius in re – izda wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u wiesa` b`mod li d-dritt residwali tassid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.

22. Aktar milli konverzjoni ta` enfitewsi temporanja f`wahda perpetwa hemm il-holqien ta` enfitewsi gdida, din id-darba ghal dejjem, u bis-sahha ta` hekk li s-sid jittehidlu ghal dejjem lutli dominju. Difficli tifhem kif tista` qatt tghid li dan ma huwiex tehid ta` dritt fuq proprjeta.

23. Ghaldaqstant huwa skorrett ir-ragunament tal-ewwel Qorti illi "l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-sahha tal-bidla wahedha minn enfitewsi temporanju ghal enfitewsi li ma jaghlaqx" u illi "ma jintlaqtux il-jeddijiet taddirettarji taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar tehid ta` proprjeta".

Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-24 ta` April 2015 fil-kawza flismijiet Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten moghtija mill-Qorti ta` l-Appell Superjuri.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : Robert Galea vs Avukat Generali et (op. cit) inghad :-

"Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa xieraq li f`dan il-qafas il-Qorti tistharreg element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imhares taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b`mod partikolari ghaliex il-mira tal-ilment tal-istess rikorrent hija ligi li saret wara li kien ta b`enfitewsi l-post tieghu lill-intimati Ganado. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wiehed mahsub li jdahhal fis-sehh emendi f`ligi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar– li kienet ilha fis-sehh sa mill-10 ta` April, 1959;

Illi dan kollu qieghed jinghad ghaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "Ebda haga fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta` xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma – (a) izzidx max-xorta ta` proprjeta` li jista` jittiehed pussess taghha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistghu jigu miksuba; (b) izzidx mal-finijiet li ghalihom jew cirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista` jittiehed il-pussess taghha jew tigi miksuba; (c) taghmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bhal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (c) ta` l-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni";

Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta kien ligi fis-sehh f`Malta qabel it-3 ta` Marzu, 1962, xejn li jkun sar taht dik il-ligi (ukoll bis-sahha ta` xi emenda li tkun dahlet fis-sehh wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur talartikolu 37, sakemm ma ssehhx xi wahda millerba` cirkostanzi mahsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq inghad;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza (dawk li minhabba fihom ir-rikorrent jghid li garrab jew qieghed igarrab il-ksur tal-jedd fondamentali taghhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba` cirkostanzi msemmija u dan ghaliex huma jzidu mal-finijiet jew cirkostanzi li fihom il-proprjeta` li tkun (il-fond tal-abitazzjoni) jista` jittiehed il-pussess taghha jew tigi miksuba u wkoll ghaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghall-hlas ta` kumpens jew l-ammont ta`

dak il-kumpens sar anqas favorevoli ghall-persuna li ghandha dik il-proprjeta` jew ghandha interess fiha;

Illi minhabba f`hekk, din il-Qorti ssib illi ghandha tistharreg jekk kemm-il darba t-thaddim tal-imsemmija dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 kif issa emendat iwassalx ghal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol taghha ghandha titqies fil-qafas ta` kuntratt ta` enfitewsi.

Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li lpartijiet dahlu ghalih minn rajhom u bla ma kienu mgeghlin. Dak li wassal ghall-qaghda li, kuntrattwalment, ir-rikorrent u l-intimati Ganado jinsabu fih illum gara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-sahha tal-intervent legislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali bejn l-intimati Ganado u r-rikorrent bhala s-sid tal-appartament kien wiehed konsenswali;

Illi l-Qorti tqis li, bil-ligi kif inhi, ir-rikorrent qajla jista` jiehu lura l-post tieghu, minkejja t-titjib li sar fil-ligi tal-kera matul l-ahhar snin (Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawza fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61) u li l-bidliet migjuba bl-Att XXIII tal-1979 gabu maghhom indhil li halaq relazzjoni mgieghla ta` sid-kerrej ("a forced landlordtenant relationship") u li minhabba f`hekk zied "id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistghu jigu miksuba" bi hsara ghal sid il-gid hekk milqut (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-ismijiet Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et). Il-Qorti jidhrilha li biex wiehed jara sewwa x`inhi l-qaghda legali li thares ir-rabta prezenti ta` bejn il-partijiet fuq il-post, wiehed irid iqis id-dispozizzjonijiet kollha relattivi tal-ligi u mhux biss dawk tal-artikolu 12 tal-Kap 158;

Illi jidher li ghall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirrizulta biex wiehed isib ksur tal-jedd imhares tahtu hu dak li t-tehid tal-pussess tal-haga jkun sar b`mod obbligatorju, jigifieri kontra r-rieda ta` sid il-haga. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-ahhar tifsir li nghata mill-Qrati taghna dwar il-parametri li fihom jista` jirrizulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-kaz li wiehed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-tehid ghal kollox tal-gid li jkun: huwa bizzejjed biex jirrizulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirrizulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta` tgawdija tal-istess proprjeta`" (Kost. 24.6.2016 fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et);

Illi f`cirkostanzi bhal fil-kaz li l-Qorti ghandha quddiemha llum, jista` jinghad li l-kirja li nhalqet bil-ligi dwar il-post tar-rikorrent kienet tabilhaqq ghamla ta` tehid ta` pussess obbligatorju kif mahsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw ghal forma ta` kontroll fuq il-mod jista` jinqeda bi hwejgu u wkoll b`liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u ghalhekk bla dubju ghal forma ta` kontroll fuq l-uzu min-naha tieghu ta` dik l-istess proprjeta`. Minbarra dan, mhuwiex eskluz li xi dispozizzjonijiet tal-Kap 158 jistghu fis-sewwa jwasslu ghal cirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi, madankollu, il-Qorti ma jidhrilhiex li mehuda c- cirkostanzi tal-kaz, jirrizulta li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fl-ewwel lok, it-tigdid li sar wara li ghalaq iz-zmien originali miftiehem ta` enfitewsi kien tigdid taht titolu ta` kirja. Dan jixhed li r-rikorrent baqa` sid il-post, minkejja li ma baqax jista` jinqeda minnu kif irid. Fit-tieni lok, bil-bidliet li ddahhlu fil-ligi fl-2009 u fl-2010 li jolqtu l-kera ta` postijiet urbani li fihom wiehed jghix, ma jistax jinghad li s-sid ta` post bhal dak ma nghatawlux

rimedji kemm biex jerga` jiehu lura l-post fil-kazijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jircievi kera mizjud kull tant zmien sakemm il-kirja tkun ghadha fis-sehh. Fit-tielet lok, intwera li (minkejja li kien marbut li tabilfors irid jaghraf lill-intimati mizzewgin Ganado bhala l-inkwilini tal-post tieghu) r-rikorrent sehhlu juri inizzjattivi kuntrattwali biex mill-qaghda li kien jinsab fiha, jinnegozja kundizzjonijiet tal-kirja li setghu kienu ahjar minn dawk preskritti fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 infushom. Fir-raba` lok, li fil-kaz tal-intimati Ganado, dawn ma ghandhom lil hadd minn qrabathom jghix maghhom, uliedhom huma stabiliti band`ohra u ghandhom id-dar taghhom, u l-istess intimati huma persuni li llum ghandhom certa eta` matura;

Illi, ghalhekk, safejn l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrent jinbnew fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li huma misthoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt."

A skans ta' ripetizzjoni inutli l-Qorti sejra tabbraċċja dawn il-kunsiderazzjonijiet u tagħmilhom tagħha.

Għaldaqstant it-tieni talba tar-rikorrenti ser tiġi miċħuda safejn tirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet numri għaxra u tlettax (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru ħamsa tal-intimata Schembri.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

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

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

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

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel 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 id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna 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) s

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-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 ingħad 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. L-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1973 u l-emendi sussegwenti li sarulu sal-Att XXVII tal-2018 ġew imposti fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom b'mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla ħlief li jottemperaw ruħhom miegħu;

2. It-tul ta' snin li l-intimata ilha tokkupa l-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi;

3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analiżżati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-Perit Caruana Galea fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma ntitolati għalihom bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-intimata Schembri 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 il-liġi mpunjata tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimata Schembri, ir-rikorrenti mhumiex qed jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li 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. Għalkemm l-intimata Schembri fil-każ odjern qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li tagħtiha l-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-

ispropozjon li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu kostretti li jsofru fit-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjeta' b'riżultat tat-tħaddim tal-istess liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tieni talba u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement sal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Minn meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom jiġi dikjarat li seħħ mill-1984 u ċioe' mis-sena li fiha l-intimata Schembri bdiet tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika.

Il-Qorti pero' tirreferi għall-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

B'hekk, fid-dawl ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi ma jistax jiġi nvokat ksur tal-Konvenzjoni għal perjodi antecedenti għat-30 ta' April 1987.

Jiġi rilevat ukoll li fil-każ odjern, il-proprjeta' mertu tal-kawża waslet għand ir-rikorrenti b'wirt mingħand missierhom. Missierhom miet fis-6 ta' Frar 2021.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[16] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[17].

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 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 –

[16] **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

[17] **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-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-missierhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tiegħu bħala eredi universali.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali fuq il-proprjeta' kollha mertu tal-kawża ser ikun meqjus li beda mit-30 ta' April 1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti integrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

<u>Sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-Qortu tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatilhom l-opportunita' fil-liġi li jitolbu awment fil-kera tal-fond. Fil-fatt, kif irriżulta mill-provi, huma utilizzaw din il-possibilita' konċessa mill-liġi kif emendata.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

"12. L-enfitewsi ntemmet fil-5 ta' Lulju 2019, ftit inqas minn sena wara li daħħal l-art 12B fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018. Għalkemm l-art. 12B sussegwentement ġie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021, ġà kif kien fis-seħħ fl-2018 – qabel ma ntemmet l-enfitewsi u nħolqot kirja bis-saħħa tal-liġi – kien jagħti rimedju lis-sid biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni, u għalhekk ġa kien jindirizza l-ilmenti tal-attur illi huwa "impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond" u illi l-kondizzjonijet tal-kiri ma jżommux "bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà".

13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta' ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*

»14. … … … l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu. Il-qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-artikolu 12B ……."

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u*

mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tqis li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti m'għandux imur oltre d-data tal-pubblikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018**.

Konsegwentement ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet numri ħamsa, ħdax u tlettax (fil-bqija) tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet numri tmienja u disgħa. Minn naħa l-oħra ser tilqa' l-eċċezzjonijiet numri sitta, sebgħa u tnax safejn marbuta mal-Att XXVII tal-2018 u tiċħadhom fil-bqija.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet numri erbgħa, sitta u sebgħa tal-intimata Schembri ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. <u>RIMEDJU</u>

Fil-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu rimedju li għandu jagħmel tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Joanne Schembri ma tistax tinvoka aktar a favur tagħha l-artikolu

12 tal-Kap 158 filwaqt li **fis-seba' talba** jitolbu lill-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet oħra opportuni sabiex jingħata rimedju effettiv.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi in vista tal-emendi li saru bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 (u eventwalment bl-Att XXIV tal-2021) permezz ta' liema ntlaħaq bilanċ ferm aħjar bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-sidien, mhuwiex il-każ li jingħata dan ir-rimedju. A skans ta' kull ekwivoku, lanqas ir-rimedju tal-iżgumbrament mhuwa ser jiġi kkunsidrat anke peress li *se mai* tali talba għandha titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Għalhekk it-talbiet numru tlieta u sebgħa tar-rikorrenti ser jiġu miċħuda.

Safejn kompatibbli ma' dak li appena ingħad, it-tmien eċċezzjoni tal-intimata Schembri sejra tintlaqa'.

Il-Qorti tqis li r-rimedju opportun fil-każ odjern ikun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju kif qed jitolbu wkoll ir-rikorrenti **fir-raba', l-ħames u s-sitt talba** tagħhom.

Il-Qorti tilqa r-raba' talba tar-rikorrenti limitatament a bażi ta' dak deċiż fis-sentenza u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Issir referenza għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Anna 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."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 ta' April 1987 sal-10 ta' Lulju 2018.

F'dan l-istadju pero' l-Qorti tirrileva li mit-30 t'April 1987 sas-26 ta' Marzu 2008, missier ir-rikorrenti kellu biss sehem ta' 1/6 mill-fond stante li hu flimkien ma' ħames ħutu oħra kienu eredi universali f'ishma ndaqs ta' missierhom li miet fit-22 ta' Jannar 1984. Jirriżulta wkoll li bis-saħħa ta' kuntratt datat 27 ta' Marzu 2008[18] missier ir-rikorrenti xtara s-sehem ta' ħutu jew l-eredi tagħhom biex b'hekk sar sid uniku tal-fond mertu tal-kawża.

[18] Fol 22 et seq

Imbagħad kif ingħad, wara mewtu fis-6 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti wirtu l-fond imsemmi bħala eredi universali.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u l-ġurisprudenza ċitata, għall-perjodu mit-30 ta' April 1987 sas-26 ta' Marzu 2008 ir-rikorrenti huma meqjusa li daħlu fiż-żarbun ta' missierhom u għalhekk huma ntitolati għall-ekwivalenti ta' 1/6 tal-kumpens dovut għal dak il-perjodu. Imbagħad naturalment mis-27 ta' Marzu 2008 sal-10 ta' Lulju 2018, ir-rikorrenti jkunu intitolati għal kumpens sħiħ.

Bażati fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti Marie Louise Caruana Galea dan huwa l-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu msemmi-

Mit-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1988	-	€ 916.64
Mill-1989 sal-1993	-	€04,400.00
Mill-1994 sal-1998	-	€06,600.00
Mill-1999 sal-2003	-	€08,750.00
Mill-2004 sas-26 ta' Marzu 2008	-	€10,682.00

Total: €31,348.64 diviż b'sitta = **€5,224.77**

Mis-27 ta'Marzu 2008 sal-31 ta' Diċembru 2008	-	€01,925.00
Mill-2009 sal-2013	-	€14,070.00
Mill-2014 sal-10 ta' Lulju 2018	-	€14,262.50
Total:		**€30,257.50**

TOTAL: €5,224.77 + €30,257.50 = **€35,482.27**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €10,644.68. Mela s-somma issa hija ta' €24,837.59. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €24,837.59 hija €4,967.52. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €19,870.07.

Minn din is-somma ta' €19,870.07 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Wara li rat ir-riċevuti tal-kera esebiti in atti, jiġi nnutat li saru dawn il-ħlasijiet għall-perjodu msemmi –

Mit-30 t'April 1987 sas-26 ta' Marzu 2008 - €1,460.74 diviż b'sitta = €243.46

Mis-27 ta'Marzu 2008 sal-10 ta' Lulju 2018 - €1,805.42

TOTAL: €2,048.88

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilina intimata għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €17,821.19.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż.

Il-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 tar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati minn tmienja sa għaxra u tlettax (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) u tilqa' wkoll safejn marbuta mal-Artikolu 12B tal-Kap 158 l-eċċezzjonijiet numri sitta, sebgħa u tnax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' l-ħames eċċezzjoni u safejn kompatibbli ma' dak deċiż it-tmien eċċezzjoni tal-intimata Schembri, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad l-ewwel, it-tielet u s-seba' talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond

tagħhom bin-numru 31, Triq San Franġisk, Ħamrun u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u tiċħadha fil-bqija;

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minħabba l-vjolazzjonijiet subiti minnhom kif imsemmi;

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens globali ta' tnejn u għoxrin elf tmien mija u wieħed u għoxrin Ewro u dsatax-il ċenteżmu (€22,821.19) in kwantu għal sbatax-il elf tmien mija u wieħed u għoxrin Ewro u dsatax-il ċenteżmu (€17,821.19) u in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji;

7. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

8. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.