



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 24 ta' Jannar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 610/2021 MH

Numru:

**Norman Cini, Martin Cini, Raymond Cini, Alexandra Bartolo u Miriam
Camilleri bhala ahwa Cini u bhala eredi tal-mejta Abraham Cini u
Guseppa Cini nee Galea**

vs

L-Avukat tal-Istat u Emanuel sive Noel Gatt

Il-Qorti:

**Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-24 ta' Settembru 2021 li
permezz tiegħu gie premess u mitlub –**

1. *“Illi permezz ta’ kuntratt tal-erbgħa (4) ta’ April tas-sena elf, disa’ mija, ħamsa u tmenin (1985) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, kopja ta’ liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument “A”**, il-mejjet Abraham Ċini – u ċioe’ missier ir-rikorrenti – flimkien ma ħutu u ommu kkonċedew lill-intimat Emanuel Gatt, il-fond bin-numru disgħa u sebghin (79), bl-isem ‘Keats’, sitwit għewwa Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun b’titolu ta’ enfitewsi temporanju għaž-żmien ta’ wiehed u għoxrin (21) sena dekorribbli b’effett mid-data tal-kuntratlill-istess Emanuel Gatt, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ sittin Lira (Lm 60) fis-sena pagabbli f’rati semetrali mid-data tal-kuntratt.*

2. *Illi in subsidum u ai fini ta’ prova ta’ titolu jiġi rilevat illi permezz ta’ att ta’ diviżjoni ppubblikat nhar it-tmienja (8) ta’ Lulju tas-sena elf, disa’ mija, disgħa u disgħin (1999) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, is-sehem illi Abraham Ċini u ħutu kellhom fil-fond in kwistjoni ġie assenjat u trasferit favur Abraham Ċini waħdu. Kopja tal-imsemmi Att ta’ Diviżjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument “B”**.*

3. *Illi fis-sebgha u għoxrin (27) ta’ Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), miet Abraham Ċini u ħalla bħala werrieta lill-uliedu r-rikorrenti. Kopja tal-causa mortis datata t-tmintax (18) ta’ Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument “Ċ”**, fejn inter alia jista’ jiġi konfermat illi r-rikorrenti kienu wirtu l-fond surriferit mingħand missierhom.*

4. *Illi ai termini tal-konċessjoni enfitewtika kif regolata mill-atti surriferiti, il-konċessjoni enfitewtika temporanja fir-rigward tal-proprjeta’ de quo*

kienet tiskadi fid-disgħa (9) ta' April tas-sena elfejn u sitta (2006), u cioè' wiehed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt originali.

5. *Illi minkejja dan, l-intimat Emanuel sive Noel Gatt baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni stante li hu ċittadin Malti u stante li l-fond kien ir-residenza ordinarja tiegħu, u din il-fakolta' ingħatat lilu bl-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-sehħ fil-wiehed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija, disgħa u sebgħin (1979) taht titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju.*
6. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessatati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu ta' konċessjoni u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, liema relazzjoni hi soġġetta għall-ammont ta' kera surriferita, u b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkeja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja.*
7. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew, u għadhom sal-lum il-ġurnata qegħdin, jiġu mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma gie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond.*
8. *Illi l-kera annwali mħallsa mill-intimat għall-fond in kwistjoni hija dik ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, liema kera tiġi riveduta kull ħames (5) snin b'żieda ta' għaxra fil-mija (10%) fuq il-kera preċedenti, u dan kif konfermat mill-ftehim iffirmat bejn il-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn wiehed u għoxrin (2021), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument "D"**.*

9. *Illi bl-Att XXIII tal-1979, il-protezzjoni li kellhom ir-rikorrenti rigwardanti dan il-fond in kwistjoni ossia minn okkupazzjoni sfurzata u perpetwa tul il-ħajja tal-intimata ġew leżi, u dan stante illi l-intimat ingħatalu d-dritt illi jibqa' jgħix fil-fond b'żieda fil-keru mhux skont il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq. Illi infatti, jiġi rilevat illi l-valur lokatizzju ta' l-istess fond hu ferm ogħla minn li kieku ġie mikri fl-elf, disa' mija ħamsa u tmenin (1985) fi żmien il-konċessjoni, u dan hekk kif ser jiġi pruvat matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*
10. *Illi din l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jieħdu l-fond proprjeta' tagħhom skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' propjeta' kif protetti mill-Konstituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem.*
11. *Illi hu għalhekk illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew pprivati mill-propjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom, u dan ai termini ta' dak li ġie ritenut mill-Qorti ta' Strasburgu fil-kawża fl-ismijiet **Broniowski v. Poland**¹, **Saliba v. Malta**² u **Amato Gauci v. Malta**³.*

¹ App no 21443/96. 147, ECHR 2004-V.

² App no 4251/02, 31, 8 November 2005.

³ App no 47045/06, 15 September 2009.

12. Illi principju massimu li għandu jigi segwit hu li l-individwu m'għandux jigi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf eżagerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-propjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deċiża fil-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and **Broniowski** - 151).
13. Illi konsegwentament, a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.
14. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-propjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – Vide, fost oħrajn, **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** - deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine** - No. 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, unpublished; **Prodan vs. Moldova** - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); **Ghigo vs. Malta** - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju 2008; u **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.
15. Illi barra minn hekk, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża ta' **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et.** deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016, iddeċidiet

illi f'każ simili bħal dan, meta giet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja, is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv.

16. Illi wkoll, fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler & Camilleri vs. Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropa tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Settembru 2006, ingħad illi:

“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 interests of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights.”

Illi fil-każ de quo ċertament ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality. Isegwi wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess generali soċjali li fir-realta' tali interess m'għandux iregġi tul il-milja taż-żmien.

17. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti jhossu illi fir-rigward tagħhom gie miksur d-dritt għall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement

*għandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Cassar vs. Malta** no. 50570/13, deċiża mill-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u cioè' tal-fond disgħa u sebghin (79), bl-isem 'Keats', sitwit ġewwa Triq il-Kanonku Bonnici, il-Hamrun, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

18. *Illi inoltre u minħabba l-leżjoni tad-drittijiet tagħhom, huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża ta' **Albert Cassar vs. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. *Illi inoltre, il-Qorti ta' Strasburgu fil-kawża ta' **Franco Buttigieg and others vs. Malta** (App no 22456/15), deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-kazijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dhul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.*

20. *Illi għaldaqstant, in vista tal-kazistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ir-rikorrenti umilment jissottomettu*

illi din l-Onorabbli Qorti għandha ssib li r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

21. Illi din il-kawża odjerna qegħda ssir b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti għar-rikorrenti sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord tal-Kera.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimata għaliex m'għandiex:

- 1. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Emanuel sive Noel Gatt għall-fond bin-numru disgħa u sebghin (79), bl-isem 'Keats', sitwit ġewwa Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta' tagħhom;*
- 2. **Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha ossia disgħa u sebghin (79), bl-isem 'Keats', sitwit ġewwa Triq il-Kanonku Bonnici, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi* illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;
4. *Tillikwida* l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropa;
5. *Tikkundanna* lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropa.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa qiegħdin jiġu ngunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-8 ta' Novembru 2021⁴** li permezz tagħha tressqu s-segwenenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jgibu prova:*
 - a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
 - b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

⁴ Fol 25 et seq

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
3. *Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,⁵ l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*
4. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabli Qorti m'għandiex tiehu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.⁶*
5. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma sehħ ebda teħid forzuż jew obligatorja tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.*
6. *Illi kif digà nghad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jishaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

⁵ It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Hadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

⁶ Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: 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, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.

7. Illi bid-dhul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.
8. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.
9. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dhul fis-sehħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreġja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhul fit-tgawdija ta' hwejgu jiġbed lejha ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.
10. Illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jirrikorru għal dan ir-rimedju billi jidher li huma laħqu ftehim bonarju mal-inkwilin biex il-kera pagabbli minnu tkun ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena b'awment perjodiku ta' għaxra fil-mija (10%) kull hames (5) snin. Dan juri biċ-ċar li nonostante l-fatt li l-Liġi tikkontempla kontroll fl-użu tal-proprjetà, xorta waħda halliet lis-sidien u l-inkwilin jaslu bonarjament għar-reviżjoni tal-kera pagabbli.
11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jissottometti li l-ftehim tal-partijiet tas-26 ta' Marzu 2021 holoq kirja ġdida, mhux koperta mill-

Kap. 158 jew anke mill-Kap. 69, u dan minkejja dak dikjarat minnhom li sempliciment kienu qegħdin jirrevedu l-kera.

12. *Illi in kwantu sa fejn l-ilment jirrelata għal allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan huwa mproponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jittkellem dwar teħid forzuż jew obligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*
13. *Illi għalhekk, għaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċhuda.*
14. *Illi dwar id-danni prospettati mir-rikorrenti, minn qari tat-talbiet rikorrenti għandu jirriżulta li l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għalihom, partikolarment in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li mhuwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri.⁷*
15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*
- a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*
 - b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
 - c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun sugġetta għat-taxxa;*

⁷ Ara wkoll: *Joseph Tabone et vs. L-Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-30 ta' Ġunju 2021.

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin.

16. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittiehed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin shaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.⁸

17. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jirċievu l-ker**a tal-fond in kwistjoni, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

18. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tuzurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali ohra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni.⁹

19. Illi finalment għar-rigward tal-ispejjeż, l-esponent josserva li r-rikorrenti pproċedew b'rikors ġuramentat inkluż bit-twissija kontemplata fl-Artikolu 156 (1) (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan meta huwa paċifiku li l-proċedimenti għandhom jinbdew b'rikors.¹⁰ Għalhekk, irrispettivament mill-eżitu finali ta' dawn il-proċeduri, l-esponent m'għandux ibagħti l-ispejjeż żejda inkorsi mir-rikorrenti meta fetħu dawn il-proċeduri.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

⁸ Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

⁹ Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

¹⁰ Ara Regolamenti 2 u 3 tal-Liġi Sussidjarja 12.09.

Rat ir-risposta tal-intimat Emanuel sive Noel Gatt tal-18 ta' Novembru 2021¹¹ li permezz tagħha tressqu s-segwenți eċċezzjonijiet –

1. *Preliminarjament, l-intimat Emanuel Gatt m'huwiex il-legittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u ghalhekk ghandu jiéi liberat millosservanza tal-gudizzju;*
2. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eiawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liéi qabel ma ntavolaw dawn il-proéeduri;*
3. *Illi bla pregudizzju ghall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li legislazzjoni titTiiulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f dan il-kai odjem vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghandha tiéi diretta kontra l-lstat u mhux kontra individwi;*
4. *Illi bla pregudizzju ghall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jin-izultaw xi danni, dawn id-danni qatt majistghujigu attribwiti liljew jigi mitluba mill-intimat Emanuel Gatt izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens ghal danni riiultanti minn legislazzjoni ghandha tintalab mill-lstat u l-istat majkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eééipjenti;*
5. *Illi bla pregudizzju ghall-eééezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'ghandha qatt tintuza jew ikollha xi effett biex tattakka it-titolu li tgawdi l-eéèipjenti fuq il-fond inkwilinat;*
6. *Illi bla pregudizzju ghall-eééezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Emanuel Gatt igawdi titolu taiieb ta' kera u deijem hallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeéessuri tagħhom deijem aééettaw;*
7. *L-intimat Emanuel Gatt m'ghandux ibaghti spejjez.*
8. *Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu*

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

¹¹ Fol 29 et seq

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Alexei Pace dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni¹².

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 79, bl-isem “Keats”, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun 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 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

¹² Fol 35 et seq

1. Permezz ta' **kuntratt datat 4 t'April 1985**, missier ir-rikorrenti Abraham Cini flimkien ma' ommu u ħutu kienu kkonċedew lill-intimat Emanuel Gatt il-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' enfitesi temporanja taħt diversi kundizzjonijiet. Iċ-ċens annwu u temporanju kien fl-ammont ta' €139.76 (Lm60). Il-perjodu tal-konċessjoni kien għal 21 sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt, liema konċessjoni skadiet fit-3 t'April 2006 u minn hemm 'il quddiem l-inkwilin Emanuel Gatt baqa' jirrisjedi fil-fond bil-protezzjoni tal-liġi mpunjata permezz tal-proċeduri odjerni;
2. **Ir-rikorrent Raymond Cini** xehed¹³ fejn fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża. Huwa xehed ukoll dwar il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluhom biex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;
3. **Ir-rikorrent Norman Cini** xehed¹⁴ li ma jiftakarx jekk ir-rikorrenti jew antekawża tagħhom kinux għamli spejjeż b'rabta mal-manutenzjoni tal-fond;
4. **Fis-26 ta' Marzu 2021** gie ffirmat ftehim bejn il-partijiet permezz ta' liema rrevedew il-prezz tal-kera gravanti l-fond in kwistjoni għas-somma ta' €2,200 fis-sena pagabbli kull sit xhur mill-1 t'April 2021 liema kera tiġi riveduta kull ħames snin b'zieda ta' 10% fuq il-kera preċedenti;
5. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Alexei Pace** spjega l-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fis-6 ta' Diċembru 2021. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-

¹³ Affidavit a fol 58 et seq

¹⁴ Fol 66a et seq

proprjeta' in kwistjoni fis-suq hieles kull hames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021;

6. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Pace.

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

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Jigi 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**¹⁵ -

“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 legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma

¹⁵ Rik 988/08

jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teħita 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-kweħit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legħer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u baħata fuq raġunijiet li gravament ipogħu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eħami (“**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-kumplex 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 imqabba apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Alexei Pace fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumiex korretti, ġusti u raġġonevoli 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 hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmija.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li l-kirja hija protetta taħt il-parametri tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

*“Illi biex wieħed ikun f’qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m’għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta’ jedd fundamentali kienet waħda ta’ rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta’ dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista’ jieqaf għall-pretensjonijiet ta’ haddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Il-Qorti tinnota li fi kwalunkwe każ fil-każ odjern, mill-provi mressqa a sodisfazzjon tal-Qorti intwera li l-proprjeta’ in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrenti bis-saħħa tal-wirt ta’ missierhom Abraham Cini. Minn naħa tiegħu missierhom kien irċieva l-fond bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ diviżjoni datat 8 ta’ Lulju 1999. Ġew preżentati in atti kemm il-causa mortis ta’ missier ir-rikorrenti u anke l-kuntratt ta’ diviżjoni msemmi.

Il-prova tal-ftehim tal-kirja saret ukoll. Infatti ġie esebit il-ftehim tal-konċessjoni enfitwetika in kwistjoni datat 4 t’April 1985.

Irriżulta wkoll mill-atti li, kif previst fl-artikolu 12 tal-Kap 158, mal-iskadenza tal-konċessjoni msemmija l-inkwilin intimat bħala ċittadin Malti, peress li kien qed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, baqa’ jgħix fil-fond imsemmi b’kera li titħallas kif previst fil-ligi.

Il-Qorti tinnota wkoll li fin-Nota ta' Sottimissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ikkonċeda li b'riżultat tal-provi huwa ma kienx se jibqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni¹⁶.

Ghar-raġunijiet suesposti l-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Gatt** jiġi argumentat li huwa m'huwiex legittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti. Ghalkemm ma jindikax raġuni speċifika, il-Qorti tifhem li l-intendiment tiegħu huwa li ċittadini privati ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali. Huwa qed jitlob li jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw legislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr 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-intimat huwa nkwilin, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffettwaw direttament lill-istess intimat. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti "*tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi*" kwindi mhux limitatament għal kumpens finanzjarju. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimat Emanuel Gatt ikun parti mill-kawża u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* nkwilin residenti fil-fond.

¹⁶ Fol 114

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-legittimita` 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)** gie ribadit li :*

“F'kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni 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 għall-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 tingala` 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 irriteriet 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 assicurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettati 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 hađu 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 konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jiffirma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom "

*Dan il-ħsieb gie 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-kazin 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-kazin 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-kazin 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 legittimi kuntraditturi." (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 vigenti. 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 legittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċhuda.

3. Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Gatt** ir-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 mezz 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 mezz xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.”

Inghad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deciza fid-29 t'April 2013¹⁷ u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

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

“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 meżzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bhala principju generali 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 jirriżultawliex 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 teżercita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja hliet 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' haddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

¹⁷ Rik Nru 68/11

f. Meta l-ewwel Qorti teżercita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżercitata, 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-meżzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżzi jew wara li jidher li dawk il-meżzi 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” deciza 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 mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minhabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżercita l-gurisdizzjoni tagħha.”

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deciz fis-27 ta' Frar 2006¹⁸ b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-principji:

“Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bhala principju 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.”¹⁹

“Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinciz ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinciz tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżercita 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 ligi oħra.’”²⁰

¹⁸ Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

¹⁹ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

²⁰ **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

“Sakemm tibqa’ l-possibilita’ li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista’ tigi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun generalment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżercita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”²¹

“Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżercitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.”²²

Isegwi għalhekk li l-Qorti jehtigilha 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 shiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Propjeta’ tal-Għadu et** deciz fil-25 ta’ Mejju 2016²³:

“...d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jikkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li tithalla f’idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta’ twarrib milli twettaq xogħolha;”

²¹ **Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) deciza 14 ta’ Frar 2002

²² **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta’ Mejju 2000

²³ Rik 40/10

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-intimat Gatt 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.

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 fundamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali 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 hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraġ bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittima ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

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 miċhuda.

Ċ. MERTU

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-intimat Emanuel

Gatt qed jingħata dritt għal rilokazzjoni għall-fond mertu tal-kawża u kwindi huwa mpossibbli għalihom li jirriprendu l-fond in kwistjoni lura.

Il-Qorti tosserva mmedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrenti huma rinfaċċjati b'diffikulta' akbar biex jergħu jieħdu lura l-fond in kwistjoni f'idejhom dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimat Gatt hija ndefinita jew li r-ripresa tal-fond hija mpossibbli.

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 tabilhaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent isehħlu jnehħi 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 jilhaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba”.

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

Jiġi sottolineat pero' li b'dan li appena ngħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhumiex 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' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrin dirett –

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

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

(ii) *taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jgumiftehma 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 jkun jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrin dirett. Hekk gara fil-każ tal-intimat Gatt.

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed 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, hliet meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak itteħid ta' pussess jew akkwist –

(a) *għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

(b) *li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess*

tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb h̄las ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni b̄hal 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 jiġarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jiġhallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obligatorju; u f`kull każ b̄hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jiġhallas skont hekk.

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

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

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

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

(d) b̄hala tehid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

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

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

(g) b̄hala 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`ohra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralè jew likwidazzjoni;

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

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

(j) bhala konsegwenza ta` xi ligi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, 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 gie 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 ligi safejn tippovdi 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 ligi għat-teħid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obligatorju 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 ligi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi legislatura f`Malta.”

Fid-dawl tal-gurisprudenza kostanti in materja, l-Qorti tqis li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għall-każ odjern għax il-Kap 158 daħal fis-seħh fl-10 t'April 1959 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont dak li jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.**

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“Ebda haġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħh minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħh minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 –**

“Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħh minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi

ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubbju wkoll li l-imsemmija liġi giet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f’ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi

mod taqa` taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi hafna mill-emendi maghmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bhas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk ezaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprijazzjoni meritu ta` din il-kawza u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imhaddma xi amending provisions li jaqgħu taht l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-kaz, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imhaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprijazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

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

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

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taht xi wiehed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-legislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-sehħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-sehħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-sehħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-legislatur haseb illi jipprovdi għal skaletta ta` zidiet fil-quantum tal-kirja waqt li gie ffissat ammont bhala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-legislatur ma poġġiex fis-sehħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-

eċċezzjoni ravnizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mgedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

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

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

B'analogija, dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kunsiderazzjonijiet il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tmax tal-Avukat tal-Istat marbuta ma' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-eċċezzjoni numru tlieta tal-intimat Gatt.

a. Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

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

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

Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji generali 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 generali 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 citat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixhūt 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 setghux 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` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraġ 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 need and

which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.”.

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

v. Meqjus il-keru baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilita` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed gie mqiegħed fuq is-

sid; “It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property.”. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija “...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma 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 appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.”.

Ovjament m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħh 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-qorti lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m'għandix issegwi l-insenjament ċar li jgħodgħ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragonat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-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-keru kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta' ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li

hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaž-żmenijiet tal-lum.

(.....)

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

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa hafna 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 dhul 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-inċiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jithallas, 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 giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. *Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` hwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-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 mixhūt kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”*

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

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

(.....)

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

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

“Hu evidenti li f`dan il-każ il-ligi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Diċembru 2009). Dan m`huwiex biżżejjed biex ikun

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

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

“[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-

konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nholqot “forced landlord-tenant relationship” għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qeghdin 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-ligi”.

...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 ighixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi minghand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan 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 minghand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbidel xejn minn dak li diġa` ntqal.

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

15. Ġialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”

Sar appell.

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

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319...Kemx l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali legittimu wara l-miżura legiſlattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

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

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

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu margini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` 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-kaz, 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 magħmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f'dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta' fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-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-kerpa pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kerpa fil-kuntest ta' bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta' 18% tal-kerpa li jimmerita' l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa' piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

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

Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta' 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 hadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li “jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali!”

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

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` 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 hadd ma jkkontesta illi d-dritt għall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollektivita` fil-parametri stabbiliti mill-liġi” [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t`Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda “58. Any interference with

the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]” Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

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

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

21. *Dan gie 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 “rrikonoxxiex adegwament” il-margini 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 ligijiet 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-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issogġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`.” [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]*

23. *Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: “Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The*

requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden” [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Ġunju 2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, 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 ingust kontra s-sidien peress li “il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond.”*

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

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

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

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li nġhatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigħa (il-possedimenti tagħha) u mhux

biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjigħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji generali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqas il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess generali, 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 jinfteħmu b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża fl-ismijiet Sporrong & Lonroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75) , § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejha għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi 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 jihux 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 proprietary interests were intended to be protected. It embraces immovable 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 jholl 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 stabiliet 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 Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).

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

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

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`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 jcaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jithares 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 mgarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta` u kif ukoll jekk ikun “semplicement” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) pag. 501);

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

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett 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'pagġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` kazijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidhol 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 johroġ 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 miftiehma, 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 jehles mir-rabta li jidhol 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 ġhaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll ġhaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerga` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamliu 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 wiehed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li johroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulhadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wiehed 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 lili 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-padrin dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jithallas matul il-

konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li illum 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 originali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li jroġġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq hwejġu;

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tigrib li jsib ma` wiċċu l-padrin dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi “canone” u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerga` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward “il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid gie mcaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li 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 ċcaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` hwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika originali, huwa garrab ħsara kemm f'dak li jirrigwarda l-ammont ta' dħul li seta' jippretendi bi dritt minghand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta' aktar jieħu l-post lura f'idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla htija tiegħu jgorr il-piż ta' rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta' snin il-kera minghand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milhuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum minghand l-intimati Ganado – elfejn disa' mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jgibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista' jgħib f'kera fiż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-ligi kif inhi ma jistgħux joħduh f'idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta' kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed 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 nqadew b'jedd li tagħtihom il-ligi u ma jistgħux iwiegħbu għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali li ma ħalquhx huma.

Itenu 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 gdid 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 jgibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min 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 legittimu 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 tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjigħom. 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 wiehed 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 lllum 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 għe “privat” jew imċaħħad minn hwejġu 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` hwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mghoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdni akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minhabba 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 jharsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrapprezentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi “godda” millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa 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-legislatur kien qiegħed jerġa` johloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni

enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni b`hal dik;

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

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma gie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni b`hal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post b`hal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lisidien 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-liberalizzazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet legiſlattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma”

tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tmedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauči 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-htigijiet 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 (jigifieri f`Dicembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u hamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li illum l-istess apartment kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nhalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-oghla kera li seta` jintalab minghand lintimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal hmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati Ganado huma tenuti jhallsu hu ta` elfejn disa` mija u hdax-il euro u tnejn u għoxrin centezmi (€ 2,911.22) fis-sena;

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

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reggħu 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-qradi ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauçi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirrizulta li r-rikorrent garrab u qiegħed 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 fuq piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddahħlu 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 jerggħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ggeghelu jgorru 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` incertezza 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 tagħtiha l-liġi għad-drittijiet fundamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.”

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

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

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

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).

Ikkunsidrat:

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

“46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is “in the public interest”. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of “public interest” is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature’s judgment as to what is “in the public interest” unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.” Jidher ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.

Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si

tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawzi b`hal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess generali 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 generali” 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 johlq bilanċ bejn l-interess generali 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 nġhad 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 kellha ebda għażla ħlief li jotteppraw ruħhom miegħu;
2. It-tul ta' snin li l-intimat ilu jokkupa 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, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-perit Alexei Pace fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma ntitolati għalihom bis-saħħa tal-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati, 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-intimat Gatt 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-intimat Gatt, ir-rikorrenti mhumhiex 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 jillegisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali vigenti 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 johlq mekkaniżmu li jipprotegi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Ghalkemm l-intimat Gatt fil-każ odjern qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li tagħtih il-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 bil-liġijiet vigenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

Il-parametri tal-kawża huma arginati fuq l-ilment tar-rikorrenti li wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitwetika fl-2006 l-inkwilin baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 u l-liġijiet vigenti u dan b'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

La darba l-Qorti sabet li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bl-applikazzoni tal-liġi fil-konfront tagħhom, **dan il-ksur ser jitqies li beda jseħh mal-iskadenza tal-kuntratt t'enfitewsi u cioè' mill-5 t'April 2006.**

Jiġi sottolineat li għalkemm huwa minnu li missier ir-rikorrenti kien għadu sid il-proprjeta' sakemm miet fis-27 ta' Diċembru 2019, il-Qorti tqis li r-rikorrenti xorta jidhlu fiż-żarbun tiegħu *qua* eredi għal fini tal-proċeduri odjerni nkluż ir-rimedju li ser jingħata.

Għal kull buon fini l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bhar-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 sseħh u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'²⁴ u każijiet oħrajn fejn il-Qorti qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u rizarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteedenti u cioè' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti²⁵.

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

²⁴ **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

²⁵ **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

minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bhala tali ghandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens ghall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-ragunament reġa' gie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deciz fl-4 ta' Mejju 2022** fejn inghad hekk –

"Jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bhala eredi universali ta' missierhom u ghaldaqstant huma dahlu fiz-zarbun 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, lezjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali ghall-mejjet ma jistghux jiformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirrizulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-lezjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wiehed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qradi domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bhala vittmi meta jkollhom interess legittimu li jressqu l-azzjoni a bazi tal-fatt li l-lezjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-lezjoni 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-lezjoni in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fic-cirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli ghall-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' zmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Raġġunta għalhekk il-konklużjoni li l-ksur ser jitqies li beda jseħh mill-5 t'April 2006 għar-raġunijiet imsemmija mhuwieq il-każ li tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru 4 tal-Avukat tal-Istat.

Sa meta għandu jitqies li seħh il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

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-seħh l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti nġhatatilhomm l-opportunita' fil-liġi li jitolbu awment fil-keru' tal-fond. Il-qorti tosserva wkoll li l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti saru b'rabta mal-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma tressqet ebda talba speċifika li l-applikazzjoni tal-artikolu 12B ai termini tal-Att XXIV tal-2018 huwa wkoll leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Inġhad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deciż fil-31 ta' Mejju 2023** –

“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. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħh 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 godda fil-kirja u li tiġi awmentata l-keru 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 provvizorjament 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. Jeħtieg 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 ikkunsidrat 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 f' tmiemu f' Lulju 2018.”

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

Konsegwentement b'rabta mat-tieni talba ser jigu miċhuda l-eċċezzjonijiet numru tlieta, hamsa, sitta sa tmienja tal-Avukat tal-Istat filwaqt li ser tilqa' l-eċċezzjoni numru disgha tiegħu. Ser tastjeni wkoll milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati ghaxra u hdax stante li jirrigwardaw aspetti li sehew fl-2021.

D. RIMEDJU

Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

A skans ta' kull ekwivoku, ir-rimedju tal-iżgumbrament mhuwhiex ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti stante li se mai tali pretensjoni gġandha titressaq quddiem il-fora kompetenti ordinarji.

L-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Il-Qorti tqis invece li r-rimedju opportun fil-każ odjern għandu jkun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju.

Għal kull buon fini l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022** -

"E. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

64. Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda

referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, gie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instabli din garrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qradi domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena citata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-

Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.”

L-eċċezzjoni numru erbatax tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċhuda.

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jitolbu l-kumpens, huma xorta għandhom dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali. Il-Qorti għalhekk sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** 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** (QEEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza gie 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 legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jzommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit*

tekniku. Mis-somma rizultanti għandha mbagħad titnaqqas il-keru perċepita mill-atturi, jew il-keru li kienet perċepibbli skont il-liġi.”

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat għall-perjodu mill-5 t'April 2006 sal-10 ta' Lulju 2018.

Bażati fuq ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Alexei Pace dan huwa l-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu msemmi-

Mill-5 t'April 2006 sal-31 ta' Diċembru 2006 - €1,348.64

Mill-2007 sal-2011 - €11,665

Mill-2012 sal-2016 - €15,955

Sena 2017 - €4,072

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €2,147.48

Total: €35,188.12

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta' €10,556.43. Mela s-somma issa hija ta' €24,631.69. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxihom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €24,631.69 hija €4,926.34. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €19,705.35.

Minn din is-somma ta' €19,705.35 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' keru matul is-snin imsemmija.

Skont l-iskeda tal-pagamenti esebita in atti²⁶ il-kera mħallsa matul il-perjodu in kwistjoni €3,526.70.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin ntimat għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha tithallas lir-rikorrenti bhala danni pekunarji hija ta' €16,178.65.

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

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż. Ser jintlaqghu għalhekk l-eċċezzjonijiet numru erbgħa u sebgha tal-intimat Emanuel Gatt.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrjn jiġu respinti hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, ir-raba, l-ghaxar, il-hdax, it-tnax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati disgha u tmintax filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tieghu hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ullterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Gatt, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa u sebgha, filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

²⁶ Fol 61

3. Tiċhad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tat-thaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond tagħhom bin-numru 79, bl-isem 'Keats', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni u tiċhadha fil-bqija;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minhabba l-vjolazzjonijiet subiti minnhom kif imsemmi;

5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej billi tillikwida l-kumpens globali ta' wieħed u għoxrin elf mija u tmienja u sebghin Ewro u hamsa u sittin ċenteżmu (€21,178.65) in kwantu għal sittax -il elf mija u tmienja u sebghin Ewro u hamsa u sittin ċenteżmu (€16,178.65) u in kwantu għal hamest elef Ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji;

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

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

Onor. Miriam Hayman

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reg.