



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgha 1 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 731/2021 MH

Numru:

Veronica Busuttil

VS

L-Avukat tal-Istat u Yolanda Maria Vella

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tad-9 ta' Novembru 2021** li permezz tiegħu ġie premiss u mitlub –

“Illi ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond imsemmi “Lonia”, numerat ufficjalment 29, Triq San Gorg, Paola (“il-Fond”).

Illi permezz ta’ kuntratt pubblikat min-Nutar George Cassar fl-20 ta’ April 1964 (Dok. A), missier l-esponenti Joseph Gauci kien ikkonceda l-Fond lil Joseph Vella b’titolu ta’ subenfitewzi temporaneju ghal perijodu ta’ 17-il sena b’effett mid-data tal-att. Bis-sahha ta’ kuntratt pubblikat min-Nutar George Cassar fit-3 ta’ Settembru 1976 (Dok. B) Joseph Vella ttrasferixxa s-subutile temporaneju fuq imsemmi lil Alfred Vella (illum mejjet), li jigi zewg l-intimata Yolanda Vella.

Illi l-Fond gie assenjat lill-attrici permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni pubblikat min-Nutar Joseph Tabone fl-20 ta’ Ottubru 1993 (Dok. C).

Illi meta l-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija skadiet fl-20 ta’ April 1981, Alfred Vella u martu Yolanda Maria Vella pprevelaw ruhhom minn dak li jipprovdi l-artikolu 12(2)(b) u dispozizzjonijiet rilevanti ohra tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u kkonvertew it-titolu taghhom ghal wiehed ta’ lokazzjoni.

Illi sussegwentement Alfred Vella kien miet, u prezentement l-intimata Yolanda Maria Vella thallas il-keru ta’ €415.20c fis-sena.

Illi bid-dhul fis-sehh ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 l-intimata giet moghtija d-dritt li tibqa’ tghix fil-Fond b’keru irrizzorja li ma tirriflettix il-kundizzjonijiet tas-suq. L-uniku awment permissibbli fil-keru huwa l-mekkanizmu bazat fuq ir-rata ta’ inflazzjoni hekk kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi bhala konsegwenza ta’ dan l-esponenti giet spossessata mid-dritt ta’ uzu tal-proprjeta’ taghha. Giet effettivament imposta fuqha relazzjoni forzata ghal perijodu indefinit, u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta’ l-inkwilin u dawk tas-sid, u dana minkejja li meta giet kostitwita l-koncessjoni enfitewtika originali l-partijiet kienu fthiemu mod iehor.

Illi l-awmenti tal-keru stabiliti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma mizeri għall-aħhar meta paragunati mal-valuri lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, liema sitwazzjoni ilha tipperdura għal numru ta' snin.

Illi l-Att XXIII tas-sena 1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979 stabilixxa protezzjoni mhux mishtoqqa lill-inkwilina intimata, liema protezzjoni kkwalifikat għaliha semplicement għaliex meta għalaq it-terminu enfitewtiku kienet cittadina ta' Malta u ordinarjament residenti fil-Fond. Dana ovyjament imur kontra dak li gie volontarjament patwit bejn il-kontrajenti fil-koncessjoni enfitewtika originali.

Illi l-Att XXIII tas-sena 1979 ivvjola f'mod manifest id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti li bhala konsegwenza sofriet u għadha qieghdha ssofri danni. L-esponenti sallum għadha qatt ma rceviet kera gusta li tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq.

Illi l-Att XXIII tas-sena 1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta' tagħha, u dana minkejja li l-antekawza tagħha kien qaghad attent sabiex jassigura li dana ma jsehxx. Fil-fatt huwa kkontratta bl-intendiment illi mal-gheluq tat-terminu enfitewtiku mifthiem il-Fond kien jerga' jaqa' fil-pussess tiegħu. Huwa manifest illi dina l-ligi llediet id-drittijiet tal-esponenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. L-esponenti ma rcevietx kumpens adegwat għat-tehid ta' hwejjigha, u giet kagunata sproporzjoni bejn id-drittijiet tagħha qua sid u dawk tal-inkwilina intimata.

Illi jigi osservat ukoll illi l-esponenti ma kelliex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex ma setghetx izzid il-keru b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq, u dana peress li l-keru li tista' titlob huwa limitat b' dak li jipprovdu il-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 1158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi hemm giurisprudenza kopjuza li tikkonferma l-validita' tal-ilmenti tal-esponenti, fosthom Amato Gauci vs Malta, deciza mill-Qorti Ewropea tad-

Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, Lindheim and others vs Norway, deciza mill-istess Qorti fit-12 ta' Gunju 2012, u Zammit and Attard vs Malta, deciza mill-istess Qorti fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi galadarba l-esponenti sofriet minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f'Beyeler vs Italy (Rikors numru 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettata il-principju ta' proporzjonalita' (hekk kif gie deciz, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet Alameda vs Portugal tal-21 ta' Dicembru 2010), ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua esponenti gew lezi bid-dispozzjonijiet fuq imsemmija tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza fuq id-dritt tas-sidien fl-uzu tal-proprjeta' taghom stante l-kirja furzata u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jittterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-proprjeta' tal-esponenti fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide per eżempju Hutten-Czaoska vs Poland¹ u Bitto and Others vs Solvakia²), u dan jincidi direttament fuq id-drittijiet tal-esponenti.

Illi fic-cirkustanzi l-esponenti hija intitolata li terciavi kemm danni perkunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat l-Avukat tal-Istat bhala konsegwenza tal-lezjoni li sofriet

minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa, li ma kkkreat ebda bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett titlob li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

i. tiddeciedi u tiddikjara illi minhabba l-fatti fuq imsemmija gew u għadhom qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319);

ii. tagħti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti inter alia:

a. fil-ħlas ta' danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta; u

b. tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lil-intimati jew minn minnhom jhallsu d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin; kif ukoll

c. tordna u tiddikjara illi l-intimata ma għandiex dritt tibqa' tgawdi mill-protezzjoni leġislattiva fuq imsemmija u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-liġi taħt dawk l-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza ordni sabiex l-intimata Yolana Maria Vella tittorna il-pussess battal tal-fond 29, Triq San Gorg, Paola f'terminu li għandu jigi stabilit minn dina l-istess Qorti

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-11 ta' Jannar 2022¹ li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

“1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġgib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawza;

2. ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika b' mod ċar liema artikoli mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta'

¹ Fol 20 et seq

Malta u, jekk ikun il-kaz, minn xi ligi oħra illi skont hi, l-operat tagħhom qed jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. L-esponent jissottolineja illi r-rikorrenti għandha tindika b' mod ċar jekk hijiex tilmenta wkoll mill-operat tal-Artikolu 12B. L-esponent għalhekk jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, għaladarba ir-rikorrenti tagħmel dan;

3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għal dak premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jista' jkun dirett lejn l-operat tal-Artikolu 12B, l-esponent jeċċepixxi illi tali ilment huwa intempestiv, stante li, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrietx ir-rimedju mogħti lilha taħt l-istess artikolu;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jigu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. ILLI, safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss mizuri illi jikkontrollaw l-uzu tal-proprjetà;

6. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull kaz it-talbiet ma għandhomx jigu akkolti għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li

jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont 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 jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. ILLI, fil-fehma tal-esponent mizuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex legittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 u tal-2018 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

8. ILLI, stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn hażin li l-liġi Maltija tidDisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-inkwilina għandha tiġi mwaqqfa minhabba nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

9. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull hmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmentata dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-

artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żzomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indħil fit-tgawdija ta' hwejġu, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

11. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-

dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. ILLI, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jhossx li l-kera li qegħda tithallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

13. *ILLI, magħdud ma' dan, meta wiehed jiġi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kerata taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispicċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*

14. *ILLI, għalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;*

15. *ILLI, finalment, ir-rikorrenti jallega ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea fil-premessi tar-rikors tagħha, u dan mingħajr ma għamlet talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex issir ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, l-esponent jgħid għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi illi l-allegat ksur tal-Artikolu 6 huwa assolutament infondat fil-fatt u fid-dritt;*

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-risposta tal-intimata Yolanda Maria Vella tal-21 ta' Jannar 2022² li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

“1. Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hi mhijiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-

² Fol 25 et seq

kera vigenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta' indoli kostituzzjonali li ċertament hija ma kkommettietx, l-eccipjenti dejjem segwiet b'mod skrupluz il-ligijiet vigenti u dejjem hallset il-kera u z-zidiet hekk kif dettat mill-inditi dwar l-gholi tal-hajja kif proprju huwa stabbilit fil-liġi;

2. Illi, minghajr preġudizzju, l-eccipjenti ma tista' qatt taghti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali, li hija ma kkommettietx meta aġixxiet skond il-parametri tal-liġi vigenti matul iż-żmien. Ghalhekk l-eccipjenti m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' o meno tal-liġi applikata;

3. Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet tagħha minhabba l-promulgazzjoni min-naha tal-istat tal-ligijiet vigenti, l-eccipjenti m'għandhiex issofri direttament minhabba tali leżjonijiet, liema allegata leżjoni hija indipendenti mill-esponenti, stante li hija persuna ta' eta avanzata hafna, il-fond in kwistjoni huwa r-residenza ordinarja tagħha u ilu hekk għal aktar minn 35 sena, u l-eccipjenti m'għandhiex il-mezz biex ikollha residenza alternattiva. Ghalhekk isegwi li l-esponenti m'għandhiex issofri minhabba kwalsiasi rimedju li jista' jinghata lir-rikorrenti, u dan peress li jista' jiġi kkawżat preġudizzju serju lill-istess esponenti;

4. Illi minghajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti teċċepixxi illi ir-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

5. Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Busittil Veronica vs Vella Maria Yolanda et, liema rikors iġib in-numru 867/21 NB, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-

kundizzjonijiet tal-keru u dan ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Keru jipprova suffiċjentament li l-ligi tipprovdi ghal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrenti hasset il-htiega li tirrikorri ghalihom;

7. Illi r-rikorrenti intavolat il-proċeduri odjerni minghajr ma stenniet l-eżitu tal-kawza quddiem l-istess bord;

8. Illi minghajr preġudizzju ghal dak ġia' eċċepit, l-intimat qieghdha tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u li hija dejjem agixxiet skont il-ligijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

9. Illi ghalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twiegeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligati li jorbtu lilha;

10. Illi bla preġudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz taghha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali santiti mill-kostituzzjoni u mil-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-każ odjern;

11. Illi ghal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju ghas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi ghal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-keru kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-keru, protess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawza bin-numru 867/21 NB quddiem il-Bord li Jirregola l-keru;

12. Illi permezz tal-Att XXVII tat-2021, l-intendiment tal-legiżlatur kien li jilhaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

13. Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tiehu l-pussess tal-propjeta' lura u dan ghaliex il-ligi tipprovidi kif dan jista' jsehh;

14. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

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

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni³.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti li hija sid tad-dar numru 29, “Lonia”, Triq San Ġorġ, Paola tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-propjeta', 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'rizultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-

³ Fol 37 et seq

ligijiet vigenti. Hija qed titlob ukoll 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.

Għal kull buon fini jigi nnutat li fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti għamlet referenza wkoll għall-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Madankollu ma ressqet ebda pretensjoni dwaru fit-talbiet u għalhekk il-Qorti mhix sejra tiegħu konjizzjoni tiegħu. Għall-istess raġunijiet **il-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru hmistax tal-Avukat tal-Istat.**

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt datat 20 ta' April 1964**⁴ il-fond mertu tal-kawża ngħata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax -il sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1972 minn missier ir-rikorrenti lil Joseph Vella;
2. Sussegwentement, permezz ta' **kuntratt datat 3 ta' Settembru 1976** Joseph Vella trasferixxa s-subutile dominju temporanju msemmi lil Alfred Vella (llum mejjet) li huwa r-raġel tal-intimata Yolanda Vella;
3. Wara li **skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-20 t'April 1981** Alfred u Yolanda Vella baqgħu jgħixu fil-fond bis-saħħa tal-ligijiet impunjati fil-proċeduri

⁴ Fol 4 et seq

odjerni fejn ai termini tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta it-titolu tagħhom gie konvertit għal wieħed ta' lokazzjoni;

4. Wara l-mewt ta' Alfred Vella, martu l-intimata baqgħet tħallas il-kera hi fejn il-kera żdiedet għal €415.20 fis-sena;

5. Fix-xhieda tagħha r-rikorrenti Veronica Busuttil tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond u spjegat ir-raġunijiet li wassluha sabiex tintavola l-proċeduri odjerni⁵;

6. Minn naħa l-oħra l-intimata Yolanda Maria Vella xehdet li kienet ilha fil-fond mis-sittinijiet⁶;

7. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-4 ta' Mejju 2022. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021;

1. Il-perit wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni.

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.”

⁵ Fol 35

⁶ Fol 67 et seq

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

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

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taççetta 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 deciż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaçentement u adegwament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinçipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taççetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legġer jew kapriççjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-

⁷ Rik 988/08

konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“Grima vs Mamo et noe” – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).

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

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumplex kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli” – (“Bugeja et vs Muscat et” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”

Fid-dawl ta’ dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta’ rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m’għandhiex b’mod legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba apposta mill-Qorti fil-kamp relattat biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta’ tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti,

ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konkluzjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

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

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

*“Illi biex wiehed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' 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, intweriet il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' tagħha.

Mill-kuntratt ta' diviżjoni datat 20 t'Ottubru 1993 jirriżulta li minn dik id-data l-fond mertu tal-kawża gie assenjat fl-intier tiegħu lir-rikorrenti Veronica Busuttil.

Minn dan l-istess kuntratt jirriżulta wkoll li –

- Il-fond kien jiffirma parti mill-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tagħha Joseph u Raffaella Gauci;
- Raffaella Gauci mietet fid-19 ta' Marzu 1992 bla testment;
- Mill-mewt ta' Raffaella Gauci sa qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ta' diviżjoni, n-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti Joseph Gauci filwaqt li n-nofs indiviż l-iehor kien jappartjeni lir-rikorrenti Veronica Busuttil u lil oħtha Alfrida Grima u cioè' kwart kull wieħed.

Ghar-raġunijiet suesposti l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

2. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jingħad li r-rikorrenti għandha tindika b'mod ċar liema huma l-artikoli mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u, jekk ikun il-kaz, minn xi liġi oħra illi skont hi, l-operat tagħhom qed jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. L-Avukat tal-Istat jishaq ukoll li r-rikorrenti għandha tindika b'mod ċar jekk hijiex tilmenta wkoll mill-operat tal-Artikolu 12B. Huwa għalhekk irriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, għaladarba ir-rikorrenti tagħmel dan.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħha et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021** -

“Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b’mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi teziggi, ai t 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun “il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment.” Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika daww l-artikoli specifici li qed timpunja f’din il-kawza fir-rikors promotur tagħha, il-fatt li dan m’ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors tagħha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b’mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi tagħti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b’mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b’mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi li “Sid il-kera ta’ xi fond ma jistax, meta jagħlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew innissel mid-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.” Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta’ sottomissjonijiet permezz ta’ liema caħdu b’mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur

Il-Qorti tirrileva li sa mill-bidu nett tal-proċeduri r-rikorrenti għamlet referenza għall-artikolu 12 (2) (b) tal-Kap158 bħala bażi tal-lanjanzi tagħha. Inoltre rreferiet għad-dispożizzjonijiet l-oħra rilevanti tal-Att flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan b’enfasi fuq id-dispożizzjonijiet li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-quantum tal-kera. Il-Qorti ser tkun qed tagħmel kunsiderazzjonijiet dwarhom aktar ‘l isfel fis-sentenza.

Ma jirizultax mir-rikors promotur li r-rikorrenti qegħda tressaq ilment speċifikatament dwar it-tħaddim tal-artikolu 12B tal-Kap 158 għalkemm il-Qorti ser tkun qed tagħmel kunsiderazzjonijiet dwaru wkoll.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

3. Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, safejn l-ilment tar-rikorrenti jista' jkun dirett lejn l-operat tal-Artikolu 12B, huwa jeċċepixxi illi tali ilment huwa intempestiv, stante li, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrietx ir-rimedju mogħti lilha taħt l-istess artikolu.

Kif diġa' qalet il-Qorti, ma jirizultax li r-rikorrenti qegħda tilmenta direttament mill-artikolu 12B tal-Kap 158 u kwindi ser **tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni wkoll**. Oltre hekk il-fatt li ma rrikorrietx għal dan ir-rimedju ma jannulla xejn minn dak li ġara preċedentement qabel l-emendi li daħħlu dan l-artikolu fis-seħħ.

4. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Yolanda Maria Vella hija targumenta li mhijiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed tattakka legislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwawha direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li appartani r-rimedju tal-kumpens ir-rikorrenti qed titlob ukoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimata m'għandhiex dritt tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u tiġi żgumbrata mill-fond. Dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata Yolanda Maria Vella tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* nkwilina residenti fil-fond.

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

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

Il-Qorti qalet hekk :-

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

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

“F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel

kategorija 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-ligi. 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` Meju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

*Propriu 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-effikaċità` 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 ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirrizulta ċar li l-intimati konjugi 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-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa 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 viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport

għuridiku 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-integrità tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess għuridiku 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.

5. Skont **ir-raba’ eċċezzjoni tal-intimata Vella** r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha.

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

“(2) Il-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha għurisdizzjoni 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 teżercita 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.”

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t’April 2013⁸ 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**” (deċiża 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, bħala 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 mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlixiex raġunijiet serji gravi ta’ llegalità jew ta’ ġustizzja jew żball manifest ma tid-disturbax l-eżercizzju ta’

⁸ Rik Nru 68/11

diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

“Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni”. F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jizdied 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) gie 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**” deciża 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 meżzi li ‘kienu’ disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba 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** deciż fis-27 ta’ Frar 2006⁹ b’riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

⁹ Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

“Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta’ natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.”¹⁰

“Hu veru li kull persuna tista’ tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta’ indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta’ dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovi 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 liġi oħra.’”¹¹

“Sakemm tibqa’ l-possibilita’ li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista’ tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżercita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”¹²

“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.”¹³

Isegwi għalhekk li l-Qorti jehtigilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju shiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

¹⁰ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta’ Marzu 1994

¹¹ **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t’April 1995.

¹² **Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) deciza 14 ta’ Frar 2002

¹³ **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta’ Mejju 2000

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet citati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħzel HI** jekk teżerċitax 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-Proprieta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016¹⁴:

“...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;”

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-intimata Vella mhijiex akkoljibbli stante li l-ilmenti tar-rikorrenti huma dwar l-applikazzjoni tal-liġi ordinarja fil-konfront tagħha in kwantu ssostni li dawn huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha. 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 originali 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'

¹⁴ Rik 40/10

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) tissarraġf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma 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 sostanzjament tallega li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kawża tat-tħaddim tal-liġijiet 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 jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupaw 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 ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta iċ-ċens li għandu jizdied ikun gie stabbilit l-aħħar; u

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

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftelma 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-konjuġi Alfred u Yolanda Vella.

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) bħala l-ġhoti 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` stralc` jew likwidazzjoni;

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

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

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni 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 ohra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

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

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

(4) *Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta` xi liġi 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 liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura 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-seħħ 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-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ 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 deciz 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-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi 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-disposizzjonijiet 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-disposizzjonijiet 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-Liġijiet 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 minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugh 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-disposizzjonijiet 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-konkluzjoni 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 ligi 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 purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-ligi 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 ligi giet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f'ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprijazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma 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 ligi 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-każ tal-lum, ma hemmx dubbju illi l-ligijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-ligijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt 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-seħh qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tghodd il-liġi kif kienet fis-seħh qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħh bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-legislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li gie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-legislatur ma poġġiex fis-seħh kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata 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 mġedda 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 avanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreg 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 hamsa tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjoni numru hdax safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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 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 tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”.*

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deciż fit-28 ta’ Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal

ġurisprudenza in materja, inkluż id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

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

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

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu 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 setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

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

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraff fkontroll 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-kerà li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, “Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. Fil-kaz taghna

b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488...

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza 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 setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed gie mqieghed fuq is-sid; “It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.”. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija “...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi thassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; “..... a decision which fell within

the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Ġunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-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 jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-

gurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qradi lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li johroġ 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` keru baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar keru li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

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

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-keru, ċjoe bażat biss fuq l-inċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-keru 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` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

vi. *Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` hwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-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

ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u dak privat tas-sid. Inġhad:

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

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-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-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura 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 taç-çens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot “forced landlord-tenant relationship” għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi”.

...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirçievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu ieħor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirçievi minghand il-Gvern ma tippermittix 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 fiç-çirkostanzi 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 gid li wirtet minghand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbidel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. *l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-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...Kemm 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 abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa 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 jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in generali. 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 nholoqx 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 generali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kerpa pagabbli. Hija ikkunsidrat 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 leġittima. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: “.... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it.” [Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan “mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iż-

żminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideoloġiji! Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt għall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal gid tal-kollektivita` fil-parametri stabbiliti mill-ligi” [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t’Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Izda “58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]” Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

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

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura legiſlattiva legittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfiwewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi

interferenza legittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-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-mizura 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 oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistharreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li nġhatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, 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 hwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi hwejjigħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u thares 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 ħargu 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`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd talindividwu li jgawdi hwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu

bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jihux ġid f'idejha imma, b'hal fil-każ li l-Qorti għandha l-lum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid b'hal 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 stabil 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' b'zonn 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 wieħed 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 wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jisthoqqlu. 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-liġi 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-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f'idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta' kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta' kumpens għat-telf ta' kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa' ma tisewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqadew b'jedd li tagħtihom il-liġi 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 imċaħhad 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 jipprovi 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` ligijiet 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 tiegħu 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 Gauci et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indhila li r-rikorrent garrab 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 iċ-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-grati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato 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 jgorr u 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 ġie mpost fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha b'mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla ħlief li jotteppraw ruħhom miegħu;
2. It-tul ta' snin li l-intimata nkwilina ilha tokkupa l-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi;
3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-perit Elena Borg Costanzi fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti hija ntitolata 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 tista' tirċievi mingħand l-intimata Vella 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-intimati Grech, ir-rikorrenti mhijiex qed tipperċepixxi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li 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 jgħorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanc bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Għalkemm l-intimata Vella fil-każ odjern qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li tagħtiha l-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-ispropozjon li r-rikorrenti kienet kostretta li ssofri fit-tgawdija tad-dritt tagħha tal-proprjeta' b'riżultat tat-tħaddim tal-istess liġi;

Ċertament għalhekk li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

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

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

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

Ir-rikorrenti saret sid assolut tal-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-20 t'Ottubru 1993. Pero' kif ingħad fis-suespost, preċedement hija kienet diġa' wirtet sehem ta' kwart indiviż mill-fond mal-mewt ta' ommha.

Tenut kont tal-fatt li tali sehem mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għadda għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' wirt, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk hija tistax tilmenta għall-perjodi qabel ma saret sid tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarciment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'¹⁵ u każijiet oħrajn fejn il-Qorti qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predecessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u rizarciment għandhom ikopru l-perjodu antecendenti u cioè' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent¹⁶.

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

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

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

¹⁵ **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

¹⁶ **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

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

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis li l-ksur ta` drittijiet fundamentali għandu jkopri –

i) Mit-30 t`April 1987 (u ċioe` minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319) sad-19 t`Ottubru 1993 – ksur b`rabta

mas-sehem tar-rikorrenti fuq kwart indiviż tal-fond bis-saħħa tal-wirt t’ommha; u

ii) Mill-20 t’Ottubru 1993 (data tal-kuntratt ta’ diviżjoni) ‘il quddiem – ksur b’rabta mal-fatt li r-rikorrenti kienet l-uniku sid tal-fond.

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

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa’ għaddej dan il-ksur ta’ drittijiet fundamentali, l-Qorti tqis li mill-mument li dahal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatilha l-opportunita’ fil-liġi li titlob awment fil-kera’ tal-fond.

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

“13. Għà 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 dahal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta’ din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta’ 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-kera sa massimu ta’ 2% tal-valur tal-proprjeta’ fuq is-suq liberu.”

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. Inghad 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 fi tmiemu f'Lulju 2018.”

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

Jiġi osservat ukoll li eventwalment, ir-rikorrenti ressqet proċeduri ordinarji Rik 867/21 fl-ismijiet *Veronica Busuttil vs Yolanda Maria Vella et* quddiem il-Bord

li Jirregola l-Kera b'rabta ma' emendi ulterjuri li saru fil-ligi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Dawn il-proċeduri ġew deċiżi fit-22 ta' Mejju 2023.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha suesposti, il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-ewwel talba u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan mill-perjodi fuq imsemmija. Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal dan il-ksur.

Konsegwentement, ser jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn sitta sa disgħa, tntax, tlettax u erbatax (hlief safejn riferibbli għall-emendi tal-2018) filwaqt li ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati għaxra u l-bqija tal-eċċezzjoni numru hdax.

Ukoll, ser jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet numru tmienja u għaxra tal-intimata Vella filwaqt li ser tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha enumerati hdax u tntax.

D. RIMEDJU

Ir-rikorrenti qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Il-Qorti tqis r-rimedju opportun fil-każ odjern għandu jkun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju u għalhekk **ser jintlaqgħu it-talbiet (a) u (b) tat-tieni talba kif ser jingħad.**

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

*“Illum-il gurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ kazijiet 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 minhabba l-għan legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittiehed 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 riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

Il-kumpens ser jinħadem kif deċiż fis-suespost u a bażi tal-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles kif indikat fir-relazzjoni tal-perit Elena Borg Costanzi separatament għal kwart minn sehma kif ingħad u s-sussegwenti kuntratt ta’ donazzjoni.

Mit-30 t’April 1987 sal-31 ta’ Dicembru 1987 - €300

Mill-1988 sal-1991 - €1,800

Mill-1992 sad-19 t’Ottubru 1993 – €901.06

Total: €3,001.06 diviż b’erbgħa = **€750.26**

20 t’Ottubru 1993 sal-31 ta’ Dicembru 1993 - €99.78

Mill-1994 sal-1996 - €1,500

Mill-1997 sal-2001 - €3,750

Mill-2002 sal-2006 - €5,500

Mill-2007 sal-2011 - €6,250

Mill-2012 sal-2016 - €12,500

Sena 2017 - €4,000

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €2,109.48

Total: €35,709.26

TOTAL: €750.26 + €35,709.26 = €36,459.52

Issa skont l-insenjament tal-gurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-ligi mpunjata u cioè tnaqqis ta' €10,937.85. Mela s-somma issa hija ta' €25,521.67. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €25,521.67 hija €5,104.33. Għalhekk iċ-ċifra tigi €20,417.34.

Minn din is-somma ta' €20,417.34 għandha titnaqqas dik li thallset mill-inkwilini matul is-snin imsemmija.

Skont il-provi mressqa in atti l-kera mhallsa matul il-perjodu in kwistjoni kienet ta' €3,535.71.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mhallsa mill-inkwilini ntimati għall-perjodu mertu tal-kawza, jirrizulta li s-somma li għandha tithallas lir-rikorrenti bhala danni pekunarji hija ta' €16,881.63.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,000 bhala kumpens non-pekunarju.

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

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li m'għandhiex takkorda rimedji ulterjuri u kwindi tiċhad il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

Ser jiġu wkoll respinti l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjani milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati wiehed, tnejn, tlieta, hamsa, hdax (safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) u hmistax tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru ghaxra flimkien mal-parti rimanenti tal-eċċezzjoni numru hdax filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Yolanda Maria Vella enumerati hdax u tnax filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha hlief safejn kompatibbli ma' dk deċiż;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'rabta mal-fond "Lonia", 29, Triq San Ġorġ, Paola u dan mill-perjodi ndikati fis-sentenza;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti kif ġej billi tillikwida l-kumpens globali ta' erbgħa u għoxrin elf tmien mija u wiehed u tmenin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€24,881.63) in kwantu għal sittax -il elf tmien mija u wiehed u tmenin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€16,881.63) u in kwantu għal tmint elef Ewro (€8,000) bhala danni non-pekunarji;

5. Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-hlas tal-kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lir-rikorrenti u tordnalju jhallas tali somma hekk likwidata;

6. Tiċhad il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

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

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imhalled

Maraya Aquilina

Dep. Reg.