FIL- PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Ġunju 2024

Rikors numru 358/2022

Mt. Blanc Limited (C-9310)
vs.
L-Avukat tal-Istat u
Raymond Sansone (I.D. 126746M)
Carmen Sansone (I.D. 756851M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Mt. Blanc Limited ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2022, permezz ta' liema talbet hekk:

> Għaldaqstant jgħid l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone u jirrenduha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta lis-soċjetà rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-propjetà tagħha.

ii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħha, ossija appartament numru 6

Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lis-soċjetà rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979, li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetajiet in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti.

v) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-imgħax legali fejn applikabbli u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, ippreżentata fil-15 ta' Settembru 2022, permezz ta' liema għar-raġunijiet hemm dettaljati oppona għat-talbiet.

3. Rat ir-risposta tal-intimati Raymond Sansone u Carmen Sansone ippreżentata fis-16 ta' Settembru 2022, permezz ta' liema opponew it-talbiet.

4. Rat li fil-25 ta' Ottubru 2022 dil-Qorti diversament ippreseduta ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 2003 sas-sena 2022.

5. Rat li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fit-12 ta' Diċembru 2022, liema rapport ġie maħluf fit-8 ta' Marzu 2023 (fol 58 *et suquitur*).

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2023 (fol 71 tal-proċess).

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti ippreżentata fit-30 ta' Jannar 2024 (fol 119 tal-proċess).

8. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

9. Rat li fil-verbal tal-1 ta' Frar 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Il-fatti tal-każ huma (in suċċint) li fit-12 ta' Ġunju 1986, l-awturi fit-titolu tas-soċjetà rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal terminu ta' sbatax-il sena lill-intimati Raymond Sansone u Carmen Sansone il-fond ossija appartament numru 6 Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis liema kopja tinsab eżebita bħala Dok A a fol 8. Imbagħad bis-saħħa ta' att ta' trasferiment tas-sub-dirett dominju temporanju u l-eventwali utile dominju perpetwu tad-9 t'Awissu 1988 in atti Clyde La Rose, is-soċjetà rikorrenti Mt. Blanc Limited akkwistat l-imsemmi fond kif jidher mill-kopja tal-kuntratt eżebit fol 39 tal-proċess. Mar-rikors promotur markat bħala Dok B a fol 14, ġie mehmuż ċertifikat li juri li l-fond de quo ma kienx fond dekontrollat. Ladarba il-konċessjoni sub-enfitewtika ingħatat għal sbatax-il sena din skadiet fil-11 ta' Ġunju 2003. Nonostante l-iskadenza ta' din il-konċessjoni, mill-atti tal-każ u mill-provi eżebiti jirriżulta li l-intimat Raymond Sansone baqa' jħallas il-kera kull sitt xhur bil-quddiem. Fil-fatt, dan jidher minn estratti tal-ktieb tal-kera eżebit bħala Dok C a fol 48 *et seq.* kif ukoll a fol 82 *et seq*. Fuq il-kopji tal-irċevuti tal-kera eżebiti, jirriżulta l-isem ta' Rose Vassallo, li minn Dok D eżebit a fol 51 jirriżulta li hija l-azzjonista tas-soċjetà rikorrenti Mt. Blanc Limited.

Ċ. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

I. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

11. Illi fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat qed jigi eċċepit li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tenut kont li l-kirja in kwistjoni iddevolviet minn sub-enfitewżi u li l-fond huwa wieħed mhux dekontrollat.

12. Permezz tal-att eżebit bħala Dok A a fol 8 fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello De Puis l-awturi fit-titolu tas-soċjeta rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lill-intimat Raymond Sansone il-fond de quo għal perjodu ta' sbatax il sena, fejn mill-kopja tal-att eżebit jirriżulta li

(a) dak il-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja kien sar għal terminu ta' sbatax-il sena;

(b) ma persuna : sub-enfitewta li kien ċittadin Malti in kwantu kien iġorr karta tal-identita' Maltija li turi li kien mitwieled f'Malta qabel is-sena 2000 (Raymond Sansone KI126746M);

(c) kif ukoll bil-patt li l-istess sub-enfitewta Raymond Sansone juża dak "l-istess fond biss bhala dar tal-abitazzjoni tieghu u ma jistax jużah ghal skopijiet immorali".

13. Meta għaddew is-sbatax-il sena fit-12 ta' Gunju 2003 skada wkoll it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja. Iżda ġara li fil-frattemp laħqet daħlet fis-seħħ l-emenda bl-Att XXIII tal-1979 għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa, partikolarment taħt l-artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, Raymond Sansone bħala ċittadin Malti, li kien qiegħed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu – anke stando ma dak li tixhed Theresa Debono stess a fol 30 - Sansone issa flimkien ma martu, kien intitolat li jibqa' jokkupa l-imsemmi appartament numru 6, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida taħt titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett : bl-operazzjoni ta' dik l-istess Liġi.

14. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li r-rikorrenti ippruvaw għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-preżenti kirja ta' Raymond Sansone hija regolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

II. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

15. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandha tressaq il-prova tat-titolu tagħha fuq il-fond numru 6, Christie Flats ġja 21, Triq l-Isqof Caruana Msida.

16. Jibda biex jingħad, li kif sewwa sottomess mill-Avukat tal-Isat fis-sottomissjonijiet tiegħu, jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sub-dirett dominju temporanju u annwu kanone relattiv u s-sussegwenti utile dominju perpetwu fuq l-istess fond de quo permezz tal-att ta' "bejgh" tat-8 ta' Awissu 1988 in atti Clyde La Rosa, eżebit bħala Dok. B a fol 39. Jirriżulta li preċedentement l-awturi fit-titolu tas-socjeta rikorrenti fosthom, Rose Vassallo ikkonċedew l-imsemmi fond b'sub-enfitewsi annwa u temporanja għal sbatax-il sena u għall-ammont ta' LM320 fis-sena lil-Raymond Sansone,

liema konċessjoni bdiet mit-12 ta' Ġunju 1986 kif jidher fid-Dok A eżebit mar-rikors promotur fol 8.

17. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, wara li rrefera għal koppji tal-riċevuti tal-kera annessi mal-affidavit ta' Theresa Debono bħala dok C, fol 49 *et sequitur*, fejn hemm indikat li Rose Vassallo kienet qed tirċievi l-kera, l-Avukat tal-Istat ikompli jsostni li kien jidher li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni effettivament tgawdih Rose Vassallo. Jirriżulta li Rose Vassallo hija l-unika azzjonista tas-soċjetà rikorrenti. Madankollu, minn eżami tal-atti ma jirriżultax speċifikatament ippruvat li ġie indikat jew miktub li Rose Vassallo żammet l-użufrutt tal-imsemmi fond. Jirriżulta li Rose Vassallo tidher indikata fil-kopji tar-riċevuti tal-kera eżebiti, kif ukoll tidher indikata fiċ-ċedoli ta' depożitu esebiti fl-atti. Iżda minn dan ma jistax jiġi dedott, li hija għandha l-użufrutt tal-fond in kwistjoni. Minn dawn l-atti jirriżulta semmai li Rose Vassallo kienet il-persuna aħħarija li kienet tirċievi l-kera, kif ukoll li hija kienet l-azzjonista unika tal-kumpanija rikorrenti.

18. F’kawżi ta’ natura kostituzzjonali mhux imperattiv li r-rikorrenti tipprova titolu assolut fuq il-proprjeta in kwistjoni. Fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, fl-ismijiet **Robert Galea vs. l-Avukat Ġenerali et**, din il-Qorti diversament presjeduta tenniet:

> Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u anqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fondamentali kienet waħda ta' rivendika............ Huwa biżżejjed għall-finijiet ta' dak l-artikolu li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għal pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad għall-finijiet tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

19. Is-socjeta rikorrenti fil-każ in eżami rnexxielha ġġib il-prova ta' titolu fuq il-fond permezz tal-kuntratt ta' akkwist tad-9 ta' Awissu 1988 fol 39.

Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

III. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI SANSONE

20. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati sostnew li m'għandhomx jiġu kkundannati għal ksur tad-drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, anke għaliex l-intimati Sansone dejjem ottemporaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi.

21. Jibda biex jingħad, li bħala regola huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet, b'hekk f'dan il-kuntest, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1] Mhux bl-ebda mod ikkontestat li l-intimati Sansone imxew mal-liġijiet viġenti u ottemperaw ruħhom mal-liġijiet billi ħallsu l-kera. Minkejja dan, l-istħarriġ li għandha tagħmel din il-Qorti f'kawża ta' din ix-xorta, imur lil hinn minn dan. L-istħarriġ rikjest f'dan il-każ jirrigwarda jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, kif allegat da parti tas-soċjetà rikorrenti.

22. In vista tal-ġurisprudenza, u in vista tal-fatt li f'dawn il-każijiet huwa l-Istat li jirrispondi għal ksur ta' drittijiet umani, f'dan is-sens, din il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Sansone.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Sansone.

D. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

23. Illi permezz tat-talbiet fir-rikors promotur is-socjeta rikorrenti qed issostni li l-Att XXIII tal-1979, jirrendiha diffiċli u inċert li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta tal-fond tagħha. Inoltre`, is-socjeta rikorrenti qed isostni li ġew ivvjolati d-drittijiet tagħha kif protetti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. L-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit- 22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq.......... Il-ħsieb dejjem kien...... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll **Abela vs. il-Prim ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990, **Gatt vs. l-Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2001; **Sean Bradshaw vs. L-Avukat Ġenerali et** (73/2011/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015.

Konvenzjoni Ewropea, b'hekk qed jintalab rimedju xieraq stante li l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u li allura għalihom qegħda titlob kumpens għad-danni sofferti.

24. L-Avukat tal-Istat, *inter alia* sostna fir-risposta, fl-ewwel lok, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' propjetà. Ġie sostnut ukoll, li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex hemm biss kontroll ta' użu ta' propjetà. Inoltre, ġie sottomess li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizża sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, dan peress li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. Di piu`, ġie sostnut li l-liġi Maltija diġa toffri rimedju xieraq permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII emendat reċentement permezz tal-emendi introdotti fis-sena 2021 bl-Att XXIV.

25. L-intimati sostnew fir-risposta tagħhom, li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat għax m' hemm l-ebda ksur mill-intimati Sansone tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk huma m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dan il-każ ikun x' ikun l-eżitu ta' din il-proċedura.

L-ewwel talba - Id-diffikulta u l-inċertezza li s-socjeta rikorrenti tirriprendi l-proprjeta`.

26. Fl-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, qed tintalab dikjarazzjoni li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone u jirrenduha diffiċli u aktarx inċert li s-soċjetà rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-propjetà tagħha.

27. Fil-każ **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Frar 2017, ingħad:

> Illi madankollu sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla torbot ksur imġarrab minnu tal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 'jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-propjetà tiegħu, din il-qorti diġà qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrenti seħħlu ineħħi lill-intimati Ganado

mill-post - l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej - iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali, biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sit ieħor ta' post mikri bħala residenza protetta jew kontrollata. Dan il-punt jingħad b'aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-qorti tqis li jingħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, meta meqjus l-artikolu 12 ta' l-Ordinanza. Għalhekk, il-qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f' dik it-talba.

28. Imbagħad il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Matthew Said vs. Arthur Vella et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020 irriteniet li

> Huwa minnu illi wkoll taħt l-artikolu 12 dan il-Kapitolu 158, u bla ma tqis ukoll l-artikolu 12B, ma kienx għal kollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjeta, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossiblta' l-Ewwel Qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relattivi. Għalhekk, l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad 'li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjetà tagħhom, tinbidel hekk: 'li jagħmilha diffiċli u xi ħaġa aktarx inċerta li l-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà tagħhom.'

29. Fil-kaz **Maria Pia Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Novembru 2017 ġie ribadit:

> Illi jiżdied jiġi sottolinjat li minkejja ripreża tal-fond in diżamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhuwiex faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħlux fis-seħħ l-att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti jispiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi de quo.

30. Din il-qorti taqbel ma' din il-ġurisprudenza u għall-istess raġunijiet hemmhekk spjegati, sejta tilqa' l-ewwel talba kif dedotta, u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone li jirrendi l-possibilita ta' ripresa tal-pussess tal-fond de quo da parti tas-soċjeta rikorrenti kemm diffiċli kif ukoll inċert.

Dwar l-allegat inapplikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-fattispecie preżenti.[2]

---

[2] L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

1. Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist:
a. Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

31. Fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat saret referenza għall-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni li jgħid li ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà li seħħ fil-kuntest ta' kirja. Għalhekk l-Avukat tal-Istat, qed isostni billi skond l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, il-Kapitolu 158 ma jistax jiġi mistħarreġ għax huwa meħlus mill-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat

---

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-propjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
c. Li tiżgura li l-parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

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

2. Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà –
a. Bi ħlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;
b. bħala penali ghal, jew bħala konsegwenza ta' ksur tal-liġi sew jekk bil-proċedura ċivili, jew wara dikjarazzjoni ta' ħtija ta' reat kriminali;
c. wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;
d. bħala teħid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;
e. meta l-proprjetà tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;
f. bħala inċidentali għal kirja, liċenzja, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;
g. Bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għall-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, propjetà fi trust, proprjetà ta' l-għadu jew il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralċ jew likwidazzjoni;
h. fl-eżekuzzjoni ta' sentenzi 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 akkwiżittiva, art abbandunata, it-teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet 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 il-konservazzjoni tar-riżorsi naturali oħra ta' kull xorta jew ta' rikostruzzjoni ta' ħsara tal-gwerra; jew
(ii) ta' żvilupp jew titjib agrikolu li is-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

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

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

fuq l-argument li sabiex ikun hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni
(a) jeħtieġ li jkun hemm teħid forzuż ta' propjetà;
(b) il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq; u
(c) ikun hemm nuqqas ta' aċċess għall-qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

32. Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat qed jissottometti li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħodd biss meta jkun hemm teħid sħiħ tal-ġid u mhux meta jkun hemm indħil kontroll jew limitazzjoni tal-ġid. B'referenza għal dan il-punt, irreferew għall-każ **Lay lay Co. Ltd. vs. l-Awtorita` ta’ Malta Dwar l-Ambjent et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Frar 2011. L-Avukat tal-Istat ikompli jsostni li minkejja l-kirja stabbilita bl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, is-soċjetà rikorrenti xorta baqgħet is-sid tal-fond in kwistjoni u żammet il-jeddijiet *in rem* ta' sid u ma ttiħdilhiex il-jedd tagħha fuq il-propjetà de quo.

33. Fil-kawża **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** (33/2007/2) deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014 fejn intqal:

> L-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra it-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn ‘is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn pussess li għandu fuq dik il-proprjetà’, iżda wkoll illi ‘ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun’ ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.

34. Mill-kliem adoperat, jirriżulta li l-Leġiżlatur ried li tingħata interpretazzjoni wiesgħa l-oġġett ta' teħid li jista' jkun ‘interess’ jew ‘dritt’ fi ‘proprjetà ta' kull xorta’. Dan qiegħed jingħad ukoll wara li l-Qorti ħadet kont ta’ dak mistqarr fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**:

> Jiġi osservat, li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax espropjazzjoni imma jirrigwarda t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mid-tgawdija tal-propjetà tagħhom. Għaldaqstant din il-qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu, iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni ta' l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

35. Kif jingħad mill-Avukat tal-Istat huwa minnu li r-rikorrenti ma kinitx żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà in kwistjoni, bħal meta jkun hemm f'espropjazzjoni. Iżda ma jistax ma jingħadx li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta introduċa kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-propjetà tas-sid.

36. Inoltre` fil-kawża **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et,** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali ingħad:

> 35. It-tieni parti ta' dan l-aggravju jitratta l-applikabbilita` o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghal kaz prezenti li izjed milli jitratta tehid forzuz ta' dritt in re fil-proprjeta`, jittratta dwar il-limitazzjoni tat-tgawdija pacifika da parti tar-rikorrenti tal-proprjeta` taghhom; limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt tattgawdija tal-istess proprjeta` .
>
> 36. Ir-rikorrenti jirribattu hekk ghal din il-parti tal-aggravju tal-intimati:
>
>> "Illi dwar il-bazi tal-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni lesponenti jirrilevaw illi dan l-Artikolu jirreferi ukoll ghal propjeta' li jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju u certament li l-pussess tal-propjeta' taghhom m'ghadux f'idejn l-esponenti u lanqas ma kien fil-pussess tal-awtur taghhom billi l-pussess materjali ttiehed millAwtoritajiet u inghata lill-awturi tal- konjugi Griscti; "Illi inoltre u fi kwalsijasi kaz fil-gurisprudenza nostrana huwa wkoll rikonoxxut illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika ukoll ghal dak li jissejjah 'constructive expropriation' jew esproprjazzjoni de facto u hawnhekk l-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenzata tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Mintoff vs Prim Ministru tat-30 ta April 1996. Stante li l-esponenti qieghdin f'sitwazzjoni fejn il-fond in kwistjoni jinsab f'idejn haddiehor b'ghemil tal-Istat, il-fatt li huma sidien m'hu qed igib mieghu ebda vantagg jew gwadann apprezzabbli ghallokkupazzjoni tal-fond u ghalhekk jekwivali ghal esproprju tal-propjeta' tal-esponenti"
>
> 37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :
>
>> – "..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"2
>
> 38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li lligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.3
>
> 39. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-tehid ta' interess f'proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li lkontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' uzu, bhal fil-kaz in dizamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-

proprjeta` taghhom, allura dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

40. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju hija infondata.

37. Fid-dawl ta' dan l-insenjament fil-ġurisprudenza, l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jistax jiġi milqugħ. Minkejja l-fatt li is-soċjetà rikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt bħala sid fuq il-proprjeta mertu ta' dan il-każ, kif jiġri f' każ ta' espropjazzjoni, bil-Liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata, il-kontroll fl-użu fit-tgawdija tal-propjetà introdott ċaħħad b'mod sinjifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mil-propjetà tagħhom.

Għaldaqstant, din il-qorti ssib li hemm ksur taħt l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti u konsegwentement sejra tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

L-Artikolu Wieħed tal-Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

38. **L-artikolu wieħed (1) tal-Protokoll wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda, id-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' l-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżguraw il-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. Kif jingħad fil-każ **Sergio Falzon et vs. Alfred u Josephine konjuġi Farrugia et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018:

> Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-propjeta ta' l-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt din il-parti tal-liġi. Iżda sabiex indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, ma mhux fl-interess ġenerali u jilħaq

bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[3]

40. Dwar l-interess pubbliku l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **James and others vs. ir-Renju Unit** (8793/79) deċiża fil-21 ta' Frar 1986, spjegat:

> 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 judgement 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 judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement 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 measure 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.

41. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġini wesgħin fl-apprezzament fil-leġiżlazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali.[4]

---

[3] Is-silta li ssegwi mill-każ **Bradshaw and others vs. Malta** App Nru 37121/15 deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018:

In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No.1, the court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cirted above, 57). In assessing compliance with Article 1 of protocol no.1, the court must make 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. 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. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobilare Saffi vs Italy, [GC}, no 22774/93, 54 ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above 151).

[4] Ara **Angela sive Gina Balzan vs. l-Onorevoli Prim Ministru** (15/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. l-Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-28 ta' Settembru 2017.

42. Madankollu, il-qorti tikkunsidra li l-interess pubbliku u soċjali mhuwiex l-unika azzjoni li l-Istat għandu jwettaq fil-liġijiet għall-kontroll tal-użu tal-propjetà, iżda jrid jiġi ssalvagwardjat ukoll l-interess tal-individwu. Jekk l-individwu jkun qed jiġi ipprivat mill-godiment tal-propjetà tiegħu, ma jkunx qed jinħalaq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu residenza u akkomodazzjoni soċjali, u l-interess tas-sid. Irid jinżamm bilanċ bejn dawn iż-żewġ interessi.

43. Dan il-ħsieb jinsab rifless fid-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci vs. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fejn ġie osservat li fejn l-Istat joħloq sistema ta' ‘forced landlord-tenant relationship for an indefinite time’, irid jiġi assigurat li s-sid jingħata l-kumpens li mhux ‘manifestly unreasonable’, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas m' għandu jwassal li jagħti lis-sid ‘only a minimal profit’.

44. Issa f’dan il-każ, jirriżulta distakk bejn il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Perit Tekniku, għal dik il-kera li effettivament titħallas lis-soċjetà rikorrenti kif tidher indikata fiċ-ċedoli ta' depożiti u riċevuti eżebiti fl-atti. Dan iwassal lil din il-Qorti tikkonkludi li fil-każ in eżami s-soċjetà rikorrenti sid tal-fond mertu ta' din il-vertenza qed iġġorr piż sproporzjonat.

45. Il-valur lokatizju tal-lum ma jistax ma jittiħidx in kunsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk kienx hemm effettivament leżjoni. Kif ritenut mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Bradshaw & others vs. Malta** sopraċitat, li l-kera riċevuta ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabbli:

> Indeed, contrary to the Governments’s assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to ‘rents charged to commercial entities or to Maltese persons’ which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants’ valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.

46. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, sostna li m'hemmx kontestazzjoni li fil-każ in eżami l-liġijiet ikkostitwixxew kontroll fl-użu tal-proprjetà, għalhekk għandu jiġi mistħarreġ jekk l-interferenza hix ġustifikata taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

47. Qabel xejn dwar l-ewwel element tal-legalità tal-miżuri protettivi ġie sostnut li l-indħil fil-każ odjern, jitnissel mil-liġi. Għalhekk l-ewwel element tal-legalità huwa pjenament sodisfatt.

48. Dwar it-tieni element dwar l-għan wara l-protezzjoni, l-Avukat tal-Istat isostni li irrid jiġi analiżżat jekk il-miżuri humiex fl-interess ġenerali jew le. Dwar il-bilanċ u l-proporzjonalità l-Avukat tal-Istat issottometta li huwa paċifiku li fil-kontroll ta' xi propjetà jeħtieġ ukoll jintwera li l-Istat żamm il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat sostna li il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq; kif ukoll li fl-eventwalita li din il-qorti tiddikjara li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, xorta waħda m'għandhiex tiddikjara l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 bħala leżivi ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrent, dan għaliex inħoloq ir-rimedju ta' l-artikolu 12B tal-Kap 158, li għandu jitqies bħala rimedju suffiċjenti fejn applikabbli.[5]

49. Is-soċjetà rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, issottolinjat li fl-eżerċizzju tas-setgħa mill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għandu jkun sodisfatt bir-rekwiżit tal-proporzjonalità, u saret referenza għal kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea fosthom **James and others vs. the United Kingdom**, deċiż fil-21 ta' Frar 1986, u **Spadea & Scalabrino vs Italy** (12868/87) deċiża fit-28 ta' Settembru 1995 biex b'hekk ġie sottomess li l-liġijiet viġenti imposti fuq ir-rikorrenti imponew piż sproporzjonat u eċċessiv.

50. Din il-Qorti wkoll tqis li l-Att XXIII tal-1979 ħalla sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali liema sproporzjon – anke fid-dawl tal-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, u anke in vista ta' dak dispost fl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta meħudin fil-kuntest legali kollu –

---

[5] F'dan ir-rigward ara wkoll **Paul Borg vs. Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta nhar it-2 ta'Diċembru 2020 fejn saret ukoll referenza għall-kawżi fl-ismijiet **Albert Naudi pro et noe vs. l-Avukat tal-Istat et**, u **Mary Gauci vs. Joan Mizzi et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Novembru 2020, fejn ingħad:

> L-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konvenuta Gauci eċċepiet illi l-atturi naqsu milli jagħmlu referenza għall-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, u li huma naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedju ordinarju provdut bis-saħħa ta' dawn l-emendi qabel ma pproċedew b' din il-kawża. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-ilmenti tal-atturi għandhom jiġu eżaminati wkoll fil-kuntest ta' l-emendi li saru fl-2018. Dawn l-eċċezzjonijiet peró huma manifestament infondati.
>
> Huwa ċar minn qari tar-rikors promotur tal-atturi illi l-lanjanza tagħhom titratta s-sitwazzjoni illi huma kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-artikolu 12B tal-liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk l-artikolu 12 B m'għandu l-ebda relevanza għal dawn il-proċeduri għaliex id-dispożizzjonijiet ta' dawk l-artikoli ma jindirizzawx u ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi għas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

jwassal lil din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawk l-emendi, anke jekk magħmula b'intenzjoni tajba li jiġi protett min huwa l-inqas abbjenti fis-soċjeta, ma jilħqux il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin. Anzi jispiċċaw biex iġegħlu lis-sidien iġorru l-piż tal-miżuri soċjali li l-Istat ried li jilħaq. Għaldaqstant, id-difiża mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma tistax tintlaqa.

51. Għalkemm l-Istat jista' jagħżel li fl-interess ġenerali jdaħħal miżuri ta' protezzjoni għal min għandu l-anqas mezzi mill-banda l-oħra l-Istat għandu d-dover ukoll li jara li sid ta' propjetà ma jiġix ippreġudikat u mtaqqal b'mod sproporzjonat b'dak l-għan li jkun irid jilħaq dak l-Istat. Għalhekk, għall-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin sid huwa l-istat li huwa responsabbli. Hija responsabbiltà tal-Istat li jżomm dan il-bilanċ fis-seħħ sabiex ikun hemm proporzjon bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin.

52. F'dan il-każ, dan l-għan ma ntlaħaqx, għaliex il-kera li l-intimati Sansone kienu ġew mogħtija d-dritt li jħalsu għall-proprjetà in kwistjoni bis-saħħa tal-Liġi kif emendata u l-mekkaniżmi legali li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 għar-reviżjoni tal-istess kera kienet ferm baxxa.

Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti rnexxielha tipprova li sofriet leżjoni ta' dritt tagħha ta' propjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta rikorrenti.

It-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet – Kumpens għad-danni sofferti mis-soċjeta rikorrenti.

53. F'din l-azzjoni s-soċjetà rikorrenti qed titlob kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji.

54. F'dan il-kuntest, issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe vs. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta Ottubru 2014 fejn f'materja

ta’ komputazzjoni ta’ kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-qorti tosserva fl-ewwel lok, li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fatti specje tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerta każijiet kellha tagħti kumpens f'ammonti inferjuri għal dak li jingħata lir-rikorrenti mill-Ewwel qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors il-kumpens li jingħata jkun f'ammonti viċin dak li tat il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern, l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti, u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' €25,000. Hija kkunsidrat id-dewmien ta' parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil ir-rikorrent ilhom privati mill-godiment tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur ta' l-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta, ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.

55. Dwar danni pekunarji, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ deċiż fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorita` tad-Djar** (54/2009) saħqet li hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili.[6]

56. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti sostniet li qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat hu kien suġġett ta' rekwiżizzjoni u ‘fair rent’, għalhekk il-fond ingħata b’konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati Sansone, biex b'hekk ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tar-Rent Restrictions (dwelling houses) Ordinance 1944. Inoltre`, is-soċjetà rikorrenti sostniet li hi ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja li l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja sar wara d-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979, u l-unika reklam possibbli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni iżda qatt aktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu enfitewtiku temporanju. Is-soċjetà rikorrenti kompliet tissottometti li l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibiltà ta' teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-

---

[6] 2. Għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett tal-kumpens għall-ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u lkunċett ta’ danni ċivili, għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estensjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha ukoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in konsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel qorti m' hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-qorti milli tillikwida somma danni pekunarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali.

żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin għandhom kollha jiġu kkunsidrati.

57. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, issottolinja li sabiex tiddetermina l-kumpens li għandu jitħallas f'dan il-każ il-Qorti ma tistax tikkonsidra perjodu ta' żmien qabel it-12 ta' Ġunju 2003, meta jidher li skada s-sub-ċens temporanju mogħti mill-awturi tar-rikorrenti. Dwar dan jidher li s-soċjeta rikorrenti qegħda taderixxi in kwantu fil-prospett preżentat minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha jirriżulta li t-talba tagħha għall-kumpens jibda mill-2003.

58. L-Avukat tal-Istat semma li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat b'somma baxxa u li matul is-snin ir-rikorrenti evitat l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-fond. L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll li kwalunkwe kumpens m'għandux jaqbeż l-ammont ta' €4000. Apparti minn hekk, l-Avukat tal-Istat saħaq wkoll li fuq dan il-kumpens s-soċjeta intimata ma kienetx sejra tħallas taxxa bħal ma kieku kienet tkun obbligata tagħmel li kieku rċeviet il-kera.

59. Il-Perit Tekniku Mario Cassar, ikkonstata l-valuri lokatizji mis-sena 2003 sas-sena 2022 b'dan il-mod.

2003	€ 3186
2004	€ 3186
2005	€ 3186
2006	€ 3186
2007	€ 3186
2008	€ 4066
2009	€ 4066
2010	€ 4066
2011	€ 4066
2012	€ 4066
2013	€ 5189
2014	€ 5189
2015	€ 5189
2016	€ 5189
2017	€ 5189
2018	€ 6623
2019	€ 6623
2020	€ 6623
2021	€ 6623
2022	€ 8050

Total €96,744

60. Illi din il-perizja turi l-entita tal-piż finanzjarju li għadu mitfugħ fuq is-soċjetà rikorrenti, dan meta jiġi meqjus kemm kien jinkera l-fond meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kif għadu jinkera sal-lum bl-istess rata. Dan ifisser li aktar ma jgħaddi ż-żmien qed jikber id-distakk bejn il-kera mħallsa u dak li huwa xieraq li jitħallas skont il-valur lokatizju tal-lum. Huwa minnu li hija prerogattiva tal-Istat li jindirizza l-interess pubbliku u l-interess soċjali, iżda fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni wiesgħa l-Istat ma jistax jippreġudika d-drittijiet tas-sidien tal-fondi, bħas-soċjetà rikorrenti sidt il-fond mertu tal-każ.

61. Għaldaqstant, il-Qorti qegħda tieħu s-segwenti konsiderazzjonijiet li fuqhom ser tillikwida l-kumpens:

    a. Id-diskrepanza bejn il-kera li r-rikorrenti irċieva mingħand l-intimati Sansone kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera imposta mil-liġi, u l-kera li l-fond kellu potenzjal li jattira fis-suq ħieles.
    b. L-interess tal-Istat fl-interess pubbliku sabiex jipprovdi akkomodazzjoni soċjali adegwata lil kulħadd.
    c. It-trapass ta' żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-propjetà.
    d. L-inerzja da parti ta' l-Istat li matul is-snin, baqa' passi lura minn ħtieġa ta' intervent leġiżlattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat fejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.
    e. Il-fatt li s-soċjetà rikorrenti saret sid uniku tal-fond *de quo* fis-sena 1988.

62. Fil-każ in eżami, r-rikorrenti jirrikonoxxu li l-intimati Sansone ħalsuhom l-ammont ta’ €19,067 f’kera bejn is-sena 2003 u l-2022. In parti dan jidher mir-riċevuti tal-kera esebiti fol 49 *et sequitur,* kif ukoll miċ-ċedoli ta' depożitu tal-istess Raymond Sansone u Carmen Sansone fol 83 *et sequitur*. Dan allura jwassal biex l-ammont ta’ telf f’dan il-każ kien ta’ €77,678.80.

63. Filwaqt li tirrikonoxxi dan it-telf skont il-kalkoli iżjed il-fuq imsemmija, din il-Qorti mill-banda l-oħra tqis ukoll l-għan leġittimu wara l-protezzjoni li l-Istat ried li jingħata lill-inkwilini u li jista’ jagħti lok għal tnaqqis sa’ tletin fil-mija. Tqis ukoll il-fattur dwar kemm il-proprjeta

kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu, li jista’ wkoll jagħti lok għal tnaqqis sa’ għoxrin fil-mija.

64. Il-Qorti trid ukoll iżżomm quddiem għajnejha l-fatt li s-soċjeta rikorrenti kienet ħielsa mill-ispejjeż ta’ manutenzjoni tal-proprjeta in kwistjoni li wkoll maż-żmien dejjem jogħlew.

65. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens li għandha tingħata lis-soċjetà rikorrenti huwa ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) bħala danni pekunarji u s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5000) bħala danni non pekunarji, liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti.

66. Illi kwantu għar-rimedju pretiż mis-soċjeta rikorrenti konsistenti fl-iżgumbrament tal-intimati Sansone mill-fond de quo, din il-Qorti jidhrilha li mhux kompitu tagħha tordna l-iżgumbrament tal-intimati. Biss ġie stabbilit li r-rikorrenti sofrew leżjoni minħabba l-Liġi imsemmija iżjed il-fuq ixxekkel lir-rikorrenti milli jgawdu ħwejjiġhom u għalhekk safejn il-Liġi ordinarja invokata mir-rikorrenti hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta, safejn tkun inkonsistenti, dik il-Liġi hija bla effett. B’hekk l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jistax jibqa’ jiġi invokat iżjed mill-inkwilini f’dan il-każ.

Deċide

Għaldaqstant għall-motivi premessi il-Qorti qegħda:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**
2. **Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Sansone filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Sansone.**

Filwaqt li tilqa’ t-talbiet tas-soċjeta rikorrenti kif ġej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba, u tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li permezz tagħhom qegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone qegħdin jirrenduha diffiċli u xi ħaġa x'aktarx inċerta li s-soċjetà rikorrenti tkun tista’ tirriprendi l-pussess tal-propjetà tagħha.**

2. **Tilqa' t-tieni talba u b'hekk tiddikjara u tiddeċiedi li konsegwentement qed jiġu vjolati drittijiet tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, ossija l-appartament numru 6, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).**
3. **Tilqa' t-tielet talba u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal din il-leżjoni u l-konsegwenti danni sofferti mis-soċjeta rikorrenti u għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli wkoll għall-ħlas ta' kumpens konsegwenza tal-fatt li bl-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur ekonomiċi u tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.**
4. **Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kumpens bħala danni pekunarji fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) u danni non-pekunarji fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5000), konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti.**
5. **Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens totali fl-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).**

Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur