QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Jannar 2016

Numru 1

Rikors Nru. 15/2014

Maria Stella sive Estelle u John konjugi Azzopardi Vella

vs

Avukat Generali u
Henry u Judith konjugi Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti tat-18 ta' Frar 2014 li jghid hekk:

1. IIli huma proprjetarji tal-fond Flat 4, Holland Court, Bisazza Street, Sliema illi huma akkwistaw b'kuntratt ta' assenjazzjoni tal-25 ta' Lulju 1985, fl-atti tan-Nutar Mario Felice Ii kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument A.

2. Illi din il-proprjeta antecedenternent kienet ta' Holland Estates Limited fejn I-azzjonisti tal-istess socjeta kienu diga qasmu bonarjament il-fondi in kwisjoni bejniethom tant Ii r-rikorrenti kienu krew il-fond imsemmi lill-intimati Henry u Judith Azzopardi bi skrittura tat-2 ta' Gunju 1977, redatta mill-Prokuratur Legali Benedict Dingli Ii kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B.

3. Illi dan ii-fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument C hawn anness gie mikri ghal hames snin mill-1 ta' Marzu 1977 sal-31 ta' Mejju 1982, bil-kera ta' Lm50 fix-xahar ekwivalenti ghal €116.47c pagabbli kull xahar bil-quddiem u bl-

awmenti hemm stipulati. Wara li jghaddi t-terminu lokatizju ta' hames snin, l-intimati ai termini ta' klawzola (4) tal-istess skrittura kellu jivvaka l-fond mhux aktar tard mil-31 ta' Mejju 1982.

4. Illi gja la darba l-ftehim kien intlahaq u gie ffirmat fit-2 ta' Gunju 1977, ossia qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u cioe fil-21 ta' Gunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghet tittiehed lura qatt minn idejn l-intimati Azzopardi.

5. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwiiizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Azzopardi, kienet tigi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju.

6. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi taghhom li kienu jghixu maghhom, gie moghti lilhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond basta li jkunu cittadini Maltin u li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

7. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fit-2 ta' Gunju 1977.

8. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond Flat 4, Holland Court, Bisazza Street, Sliema kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala dokument C u ghalhekk ma setghax jigi rekwizizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjugi Azzopardi ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghax huma cittadini Maltin, li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom u li kienu lesti biex ihallsu awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-ahhar tigdida ammontanti ghal €1,813.61c fis-sena u dan ghal perjodu ta' hmistax-il sena mill-1 ta' Gunju 1982 sal-31 ta' Mejju 1997 fejn il-kera zdiedet fl-1 ta' Gunju 1997 ghal €2,381.63c fis-sena u dan sal-31 ta' Mejju 2012. Mill-1 ta' Gunju 2012 il-kera kellha tizdied ghal €3,402.53c fis-sena u dan ghal perjodu ta' tlett snin u tibqa' hekk tizdied kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

9. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim ezistenti fit-2 ta' Gunju 1977, dokument B fit-process u l-ligijiet vigenti fil-pajjiz, qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-dopju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju.

10. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossia fl-1 ta' Gunju 1982, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-1997 u fl-2012, kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979.

11. Illi in oltre r-rikorrenti kellhom bzonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih huma u membri tal-familja taghhom u minhabba l-impossibilita taghhom biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta taghhom minhabba l-bzonnijiet taghhom u minhabba li kien skada t-terminu lokatizju, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qieghed ukoll jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

12. llli huma ghalhekk gew privati mill-proprjeta taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-principju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru,2009.

13. llli fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi ligi li juzurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilhom li jircievu kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

14. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu ma ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta tieghu kif gara f'dan il-kaz - vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).

15. llli konsegwentement a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gja la darba kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

16. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta huma ma setghux jlehdu lura l-proprjeta taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 - vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey - deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine - No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008.

17. Illi r-rikorrenti ihossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom u cioe tal-fond Flat 4 Holland Court, Bisazza Street, Sliema rninhabba d-disposizzjonijiet tal-srtikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Henry u Judith Azzopardi ghal fond Flat 4, Holland Court, Bisazza Street, Sliema u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tat-2 ta'Gunju1977, dokument B fil-process.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom Flat 4 Holland Court, Bisazza Street, Sliema bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2014 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jinhass xieraq li ladarba r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li gew imkasbra fil-jedd ta' gidhom huma ghandhom qabel xejn jippruvaw in-nisel originali u mhux semplicement derivattiv tat-titolu taghhom;

2. Illi minghajr pregudizzju dwar il-prova tat-titolu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma gustifikati ghaliex

meta huma akkwistaw il-flat numru 4, Holland Court, Bisazza Street, Sliema permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Lulju 1985, il-kirja favur l-intimati konjugi Azzopardi diga kienet protetta bil-ligi skont l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tassew il-protezzjoni tal-ligi favur l-inkwilini kienet maghrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1985. F'dawn ic-cirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi haga li giet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju mill-Istat, izda kienet konsegwenza naturali tal-ghazla taghhom stess li jaccettaw li jiehdu dik il-proprjeta u mhux ohrajn;

Jigi b'hekk li r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, b'rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att XXIII tas-sena 1979, huma gew imcahhda mill-uzu tal-proprjeta taghhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta - ara f'dan is-sens konsimili s-sentenza Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et, maqtugha mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2012;

3. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-mertu proprju tal-ilment tar-rikorrenti, safejn dan jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-artiklolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid inkwistjoni. Infatti ghalkemm huma jinsabu soggetti ghall-kirja protetta huma xorta baqghu s-sidien tal-flat inkwistjoni. Il-kirja mharsa bil-ligi li qed tigi attakkata mir-rikorrenti, ghalkemm ma hemmx dubju li din tikkostitwixxi ghamla ta' kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta, madankollu tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta taghhom. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

4. Illi minghajr hsara ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissokta billi jitbieglied ghal kollox mill-fehma tar-rikorrenti espressa f'paragrafu 12 tar-rikors kostituzzjonali taghhom li l-protezzjoni tal-kera f'dan il-kaz ma tharisx il-principju tal-legalita. Tabilhaqq l-esponent jinsab kemmxejn perpless kif ir-rikorrenti qed jaghmlu din is-sottomissjoni galadarba huma stess qeghdin jaghrfu fir-rikors taghhom li l-mizura tal-protezzjoni tal-kera tohroq mill-artiklolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liqijiet ta' Malta. Wisq logikament il-principju tal-legalita jigi miksur kemm-il darba l-rnizura ta' interferenza fit-tgawdija tal-proprjeta ma tkunx imnissla mil-ligi - haga li mhuwiex il-kaz kif wara kollox jaghrfu r-rikorrenti stess peress li fl-ewwel talba taghhom qeghdin jattakkaw l-applikazzjoni tal-ligi li tipprotegi kontra l-isfratt tal-inkwlini f'gheluq il-kirja taghhom. Ghalhekk ma jistax jinghad li f'dan il-kaz kien hemm xi ksur tar-rekwizit tal-legalita;

5. Illi bi twegiba ghall-paragrafu 13 tar-rikors kostituzzjonali, l-esponent ma jaqbel xejn mar-rikorrenti li l-Istat ma ghandux jedd jindahal fir-relazzjonijiet taghhom mal-inkwilini. Anzi skont il-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-

ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali;

Hekk perezempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs. Malta [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, gie osservat li, "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil l-artiklolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhal fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa mahsub biex jipprotegi cittadini Maltin milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu tal-kirja originali taghhom, ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi stabbilit li l-artikolu 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittirni u huwa fl-interess generali allura jsegwi li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi favur it-tigdid awtomatiku tal-kera. Allura safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjali li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati Azzopardi ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa;

Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament tal-intimati Azzopardi. Dan qed jinghad ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-artikolu 12(5) biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

7. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment marbut mal-element tal-proporzjonalita, li fil-verita hija l-crux tal-vertenza, jissokta jinghad li ma hu veru xejn dak imsemmi fil-paragrafu 4 tar-rikors kostituzzjonali li l-post de quo ma jista' jittiehed qatt mill-intimati Azzopardi. Kemm hu hekk, il-

ligi stess fl-artikolu 5(3)(b) tikkontempla sitwazzjonijiet fejn is-sidien jistghu jirriprendu lura l-post;

8. Illi anke bhala firxa ta' protezzjoni, il-ligi ma testendix protezzjoni perpetwa u awtomatika favur il-membri tal-familja u l-werrieta kollha tal-inkwilin. Tabilhaqq jekk wiehed imur fuq il-proviso tat-tifsira ta' 'kerrej' kif misjuba taht l-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. wiehed isib li barra l-armel jew l-armla tal-kerrej, huma biss l-ulied u l-ahwa mhux mizzewga u l-axxendenti tal-kerrej li jkunu joqghodu mal-kerrej fi zmien mewtu li jkunu jistghu jkomplu bil-kirja originali. Ifisser li l-kontinwazzjoni tal-kirja ma hijiex ghal dejjem. Anzi din hija destinata li tispicca jew mal-mewt tal-inkwilin jew mal-mewt ta' uliedu, ta' hutu jew tal-genituri tieghu, dejjem jekk dawn tal-ahhar kienu jghixu mal-kerrej fi zmien mewtu;

9. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ammont ta' kera, bil-migja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqghetx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-artikolu 5(3) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jigifieri mhuwiex il-kaz li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont;

10. Illi barra minn hekk l-esponent sincerament ma jhossx li l-kera li qeghda apparentement tithallas fil-prezent fl-ammont ta' €3,402.53 fis-sena, hekk kif jghidu r-rikorrenti, hija xi kera daqstant sproporzjonata. Tassew din il-kera hija ferm ghola mill-ammont ta' kera originali li kien giet imposta fil-kirja originali. Jigifieri jekk sal-1984 l-awturi tar-rikorrenti kienu jhossu li kera ta' Lm726 li illum isarrfu f'€1,691.13 fis-sena kien ammont adegwat ghaliex kien gie stabbilit skont ir-rieda hielsa taghhom, kemm huwa aktar adegwat u bilancjat zieda bi kwazi bid-doppju;

11. Illi fuq kollox wiehed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi rnehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhorn. jibed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Ghalhekk meta wiehed iqis (i) li l-kera annwali li huma intitolati ghaliha r-rikorrenti fil-prezent hija fl-ammont ta' €3,402.53, (ii) li din toghla gradwalment kull tliet snin, u (iii) li l-kirja mhijiex ghal dejjem, wiehed ma jistax jargumenta li f'dawn ic-cirkostanzi mhuwiex qieghed jinzamm bilanc xieraq bejn l-interess generali tal-kotra u l-interess privat tar-rikorrenti;

12. Illi fi kwalsiasi kaz, ir-rikorrenti qabel is-27 ta' Jannar 2014, meta dahhlu l-ittra ufficjali huma qatt ma kkontestaw mal-Gvern dwar il-kera li kienu qed jircievu minghand l-intimati Azzopardi. Ifisser dan kollu ghall-esponent, li sad-data li r-rikorrenti fethu dawn ll-proceduri huma ma kienux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qeghdin jircievu u allura huma ma jistghux jippretendu xi kumpens minhabba l-kera li rcevew qabel fethu dawn il-proceduri kostituzzjonali;

13. Illi maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

14. Illi r-rikorrenti wkoll ma jistghu jippretendu l-ebda kumpens skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodu anterjuri t-30 ta' April 1987;

15. Illi glialhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens maghmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex misthoqqa;

16. Illi b'rabta ma' dan kollu, ir-rikorrenti lanqas ma ghandhom ragun jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ghaliex dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija ghaliex mhuwiex inkluz fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta tal-konjuzi Azzopardi li tghid hekk:

1. Preliminarjament, in-nullita tar-rikors guramentat peress illi huwa nieqes mill-lista ta' xhieda li huwa rekwizit essenzjali u sostanzjali li johrog mill-ligi.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi f'azzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem bil-promulgazzjoni ta' ligi (l-Att XXIII tal-1979) u dana mhux fis-sens li ma ghandhomx jippartecipaw fiha ghall-integrita tal-gudizzju izda fis-sens li huma ma jistghu jaghtu l-ebda rimedju fl-allegat lezjoni ta' drittijiet tal-bniedern li certament huma ma kkommettewx. L-esponenti kienu biss ubbidjenti u osservaw skrupolosament il-ligijiet tal-pajjiz li ghaddew mill-Parlament, liema ligi ghaddiet fl-interess pubbliku in generali fejn is-sid ircieva kumpens adegwat b'awmenti li jirriflettu r-realta ekonomika skond l-indici tal-gholi tal-hajja u l-kwalita tal-hajja li kien ghaddej minnha l-pajjiz matul is-snin u b'hekk inholoq bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien u d-drittijiet tal-esponenti qua inkwilini. L-istess ghamlu r-rikorrenti. L-esponenti dejjem hallsu l-kera skond il-ligi u kif giet mahduma mid-diversi konsulenti legali tar-rikorrenti u mitluba mill-istess rikorrenti bla ebda rizerva ta' xejn.

3. Illi li kieku ghall-grazzja tal-argument ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet taghhom bi promulgazzjoni ta' ligi li ghadda l-Gvern ta' Malta mill-Parlament ma jsegwix illi ghandu jkun hemm l-izgumbrament tal-esponenti li huma ta' eta avvanzata. Jigi osservat ukoll illi r-rikorrenti gia pprocedew ukoll ghal-izgumbrament tal-esponenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tar-rikors numru 92/20 13GG fl-istess ismijiet premessi, konferma din li mhux minnhu dak premess fir-4 paragrafu tar-rikors promotorju li "l-proprjeta ma setghet titiehed qatt minn idejn l-intimati Azzopardi" ghax ir-rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kien u baqa' hemm.

4. Illi l-azzjoni tar-rikorrrenti fil-konfront tal-esponenti tammonta ghal xejn hlief azzjoni ohra ta' fastidju fost il-hafna azzjonijiet ohra ta' fastidju li r-rikorrent John Azzopardi Vella jinfexx f'dawk id-diversi insulti u tghajjir kull darba li jara lill-esponent fit-triq u li dwarhom saru rapporti fl-Ghassa tal-Pulizija ta' tas-Sliema.

5. Illi l-fond in kwistjoni huwa l-unika post ta' residenza taghhom mentri huwa risaput li r-rikorrenti ghandhom postijiet ohra. L-esponenti huma ta' eta avvanzata u l-izgumbrament taghhom jikkagjonalhom pregudizzju serju. Inoltre, ma ghandhom lil hadd jabita maghhom li jistgha jippretendi protezzjoni li jibqgha jirrisjiedi fil-fond in kwistjoni. U barra minn hekk, tinholoq ukoll problema socjali ma' dawk il-hafna inkwilini ohra li jinsabu fl-istess sitwazzjoni bhal dik tal-esponenti.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

F'din il-kawza r-rikorrenti qed jallegaw illi bil-Kap. 158 senjatament l-artikolu 5 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qed jigu spossessati mill-uzu shih tal-proprjeta taghhom u jaghmilha kwazi impossibbli li jiehdu lura f'idejhom il-fond Flat 4, Holland Court, Bisazza Street, Sliema minghand l-intimati Azzopardi li krew il-fond bi skrittura tat-2 ta' Gunju 1977 ghal perjodu ta' hames snin biss u minkejja l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura. B'zieda ma' dan, il-kera stabbilita fil-ligi ma tirriflettix il-prezzijiet tas-suq anzi hi irrizorja. Minhabba f'hekk ir-rikorrenti qed isofru ksur tad-drittijiet taghhom qua sidien taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u qed jitolbu mhux biss kumpens ghat-telf ta' qliegh izda wkoll ir-ritorn liberu tal-fond proprjeta taghhom.

L-intimat Avukat Generali irrisponda li:

1. ma hemmex gustifikazzjoni fl-ilment ghax meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond fl-1985 il-kirja kienet gia protetta mill-ligi, u ghalhekk ma kien hemm ebda impozizzjoni fuq ir-rikorrenti li ghazlu li jaccettaw dik il-proprjeta;

2. l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghax f'tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi mnezza minn kull dritt fuq il-proprjeta li mhux il-kaz;
3. in kwantu ghal vjolazzjoni fil-Konvenzjoni, l-artikolu tal-Kap. 158 in kwistjoni hu frott il-ligi u kwindi legali, hu fl-interess generali li taghmlu eccezzjoni ghall-applikazzjoni tal-estremi fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, peress li hu mibni fuq l-interess tal-istat li jipprotegi lic-cittadin milli jigi mkecci mid-dar ta' abitazzjoni fi tmiem il-kirja;
4. in kwantu ghall-element ta' proporzjonalita, il-ligi taghti drittijiet lis-sid ghal ripresa (ara artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 u l-protezzjoni tal-ligi ma hix estiza in perpetwa u awtomatiku favur membri tal-familja jew werrieta tal-inkwilini (ara artikolu 2 tal-Kap. 158). In oltre l-artikolu 49(4A) tal-Att X tal-2009 il-kera saret toghla kull tlett snin (artikolu 1531C tal-Kap. 16). Il kera attwali hi ferm oghla minn dik originali u zdiedet bi kwazi d-doppju. In oltre s-sidien dejjem accettaw il-kera sakemm ikkontestaw l-ammont b'ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2014. Ir-rikorrenti wkoll fi kwalunkwe kaz ma jistghux jippretendu kumpens skond l-artikolu 7 tal-Kap. 319 ghal perjodu anterjuri t-30 ta' April 1987.

Il-konjugi Azzopardi jsostnu li:
1. mhux legittimi kontradittu ri fis-sens li ma jistghu jaghtu ebda rimedju ghal lezjoni tad-drittijiet tal-bniedem li ma ikkommettewx. Huma ottemperaw ruhhom mal-ligi mghoddija fl-interess pubbliku u s-sid irceva kumpens adegwat li jirrifletti l-indici u l-gholi tal-hajja. B'hekk hemm bilanc bejn id-dritijiet tas-sid u l-inkwilin;
2. jekk ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni ta' dritt, ma jsegwix li l-intimati ghandhom jigu zgumbrati meta dan hu l-uniku post ta' residenza taghhom u huma ta' eta avvanzata hafna. Ma hemm hadd jabita maghhom li jista' jippretendi protezzjoni warajhom.

Konsiderazzjonijiet

Ma jidhirx li hemm xi dubju li r-rikorrenti mhux sidien tal-fond in kwistjoni. Fiz-zmien li nkera lil intimati Azzopardi fl-1977, l-iskrittura giet iffirmata mir-rikorrenti personalment (ara fol. 26 et seq. tal-process) izda f'kuntratt datat 25

ta' Lulju 1985 ta' divizjoni u assenjazzjoni bejn is-socji ta' Holland Estates Limited (fol. 6 et seq. tal-process) jidher li fil-fatt il-fond kien ghadu indiviz bejn is-socji fosthom ir-rikorenti billi l-fond kien jifforma parti minn blokka appartenenti lil Holland Estates Limited li fiha r-rikorrenti kienu socji. F'dan il-kuntratt is-socji formalment qasmu l-appartamenti wara x-xoljiment u stralc tal-kumpanija. Ghalhekk meta r-rikorrenti krew il-fond fl-1977 kienu de facto jagixxu ta' proprjetarji izda fil-fatt saru proprjetarji fl-1985. Din il-kwistjoni pero ma tirriflettix fuq is-sustanza tal-vertenza.

In kwantu ghall-eccezzjoni tal-Avukat Generali li meta r-rikorrenti saru sidien, il-kirja kienet diga in vigore u l-ligi kienet gia emendata, u ghalhekk l-ilment mhux gustifikat ghax kienu konsapevoli dwar kif kienet il-ligi din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Meta saret il-kirja fl-1977 il-ligi sub iudice ma kinitx ghadha in vigore ghax dahlet fis-sehh fl-1979. Meta r-rikorrenti qasmu mas-shab l-ohrajn il-gid appartenenti tal-kumpanija Holland Estates Limited li kienet giet xolta u stralcjata huma kisbu jeddijiet li semmai kienu spettanti lil awtur taghhom Holland Estates Limited fosthom il-jedd ghal kull ksur li kien wiehed kontinwu kif ghadu sallum jekk fil-mertu jinstab li fil-fatt inkiser id-dritt fundamentali allegat minnhom.

In kwantu ghall-eccezzjoni tal-intimati Azzopardi li huma mhux legittimi kontraditturi biex jaghtu rimedju ghal xi lezjoni ta' drittijiet tal-bniedem li huma ma ikkommettewx, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Appell fil-kawza kostituzzjonali **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** (PA 11/02/2015) fejn il-Qorti ikkonkludiet li l-intimati li kienu fl-istess pozizzjoni guridika tal-intimati odjerni kienu kontraditturi legittimi tal-azzjoni tar-rikorrenti minhabba t-talbiet maghmula mir-rikorrenti dwar ir-rimedju xieraq, liema rimedju kien jimplikahhom u jolqothom b'mod dirett fl-azzjoni u rimedju mitlub. Fl-istess sens ara **Dr. Cedric Mifsud et noe vs Avukat Generali et** (31/01/2014).

In kwantu ghall-ilment tal-Avukat Generali li r-rikorrent ma jistghux jippretendu kumpens skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 ghal perjodu anterjuri t-30 ta' April

1987 din il-Qorti fis-sentenza fuq citata **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** (PA 11/02/2015) tghid hekk:

> Illi ghar-rigward tal-eccezzjoni dwar jekk il-Qorti tistax tqis ilmenti li jmorru lura aktar mit-30 ta' April tal-1987 jidher li l-intimati jsejsuha fuq dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta li "Ebda ksur ta' l-Artikoli 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew ta' l-artikoli 1 sa 3 (inkluzi) ta' l-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew ta' l-Artikoli 1 sa 4 (inkluzi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inkluzi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dan l-Att";
>
> Illi l-Qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss ghad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni. Izda hawnhekk ukoll, in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tiehu siwi ewlieni biex wiehed iqis jekk huwiex il-kaz jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qieghed jinghad ghaliex huwa accettat li fejn il-ksur jibqa' jsehh jew fejn il-qaghda li ggib maghha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja[1], allura minkejja li l-grajja setghet sehhet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta wahda tista' tqis u tistharreġ il-ksur jekk il-qaghda tibqa' ttul wara[2]. Ta' min jghid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'kazijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni maghmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istharrig li dik il-Qorti tista' taghmel imur lura ghall-1967, jigifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti[3];

Il-kwistjoni ta' kumpens jekk hu dovut irid imbaghad jittiehed fil-kuntest tal-fatti u l-fattispecie partikolari tal-kaz.

In kwantu ghall-eccezzjoni tal-Avukat Generali li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghal kaz ghax dan jitkellem biss fuq tehid forzuz jew obbligatorju din il-Qorti taqbel ma' dan l-ilment. Il-kirja bejn l-intimati u r-rikorrenti kienet wahda volontarja u ma jistax jinghad li kien hemm xi tehid obbligatorju kif irid l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jghid hekk:

> (1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta' ta'

---

[1] Kost. 10.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawza fl-ismijiet **Attilio Ghigo vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali et** fost ohrajn

[2] Ara, b'ezempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawza fl-ismijiet **Cachia vs Avukat Generali et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.615)

[3] Ara, b'ezempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawza fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et vs Malta** (Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawza fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta** (Applik. Nru. 26771/07) §38

> kull xorta li tkun ma ghandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak ittehid ta' pussess jew akkwist – (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq; (b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-deciżjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

Hadd ma gieghel lir-rikorrenti jikkoncedu l-kirja li ghamlu lil intimati u r-rikorrenti ghad ghandhom il-jedd tal-proprjeta bid-dritt li jaljenuha jew jitrasferuha jekk iridu. Huma qed jilmentaw fuq il-forma ta' kontroll ezercitat mill-ligi li fil-fehma taghhom hu eccessiv pero ma jammontax ghal xi forma ta' esproprjazzjoni jew tehid minn idejhom tal-istess proprjeta kif irid l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Jibqa' li jigi diskuss il-mertu tal-azzjoni bazat fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319. Dan l-artikolu jghid hekk:

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Fil-kawza **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** (PA 11/02/2015) il-Qorti qalet hekk fuq dan l-artikolu:

> Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li nghatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispozizzjoni bhala parti mil-ligi taghna, inghad li din testendi biex thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minhabba f'hekk li l-applikabilita' tal-artikolu taht il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taht il-Kostituzzjoni;
>
> Illi bhalma bosta drabi nghad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma tithalliex tgawdi hwejjigha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla hsara ta' kundizzjonijiet mahsuba fil-liġi u l-principji generali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel zewg

regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-uzu tal-gid skond l-interess generali, jew (b) biex jizgura l-hlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-harsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inzamm u thares bilanc xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li gidu jkun intlaqat mill-eghmil tal-Istat ...

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin wahda mal-ohra u ghandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[4]. Ghalhekk, filwaqt li l-ligijiet li jaghtu s-setgha lill-Istat li jiehu gid f'idejh ghal ghanijiet pubblici huma meqjusa bhala mehtieġa f'socjeta' demokratika, dawn ma jaghtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, ghaliex tali jedd ghandu jitqies bhala eccezzjoni jew limitazzjoni ghall-jedd tal-individwu li jgawdi hwejgu u gidu bil-kwiet, u ghalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tieghu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-ligi. Dan ukoll jghodd fejn l-Istat ma jihux gid f'idejh imma, bhal fil-kaz li l-Qorti ghandha llum quddiemha, jghaddi ligijiet mahsuba biex jirregolaw l-uzu u t-tgawdija ta' gid bhal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira moghtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija wahda wiesgha u zgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' semplici proprjeta'. Kemm hu hekk "the word 'possessions' ... indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest"[5];

Jidher ukoll illi tnejn mit-tlett elementi rigwardanti dan l-artikolu huma sodisfatti billi l-Kap. 158 bl-emendi li sarulu fl-1979 huma legali ghax frott il-ligi promulgata mill-parlament, liema ligi kif emendata qed tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali u kwindi saret fl-interess pubbliku jew generali cioe biex kulhadd ikollu ghexien u akkomodazzjni xierqa u tipportegi persuni milli jigu sfrattati minn djarhom u jinholoq zbilanc serju fl-affordabilita ta' akkomodazzjoni ghal dawn il-persuni, hafna minnhom anzjani jghixu bil-pensjoni bhal f'dan il-kaz fejn l-istat isib ruhu li ma jistax jilqa' ghalih kemm logistikament jew finanzjarjament stante l-iskala tal-problema tal-akkomodazzjoni socjali kif inhu fatt maghruf minn dak li jidher fil-gazzetti u d-dibattitu parlamentari fuq il-kwistjoni. Ghalhekk il-Gvern, li ghandu margini

[4] Q.E.D.B. 23.9.1982 fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong & Lonnroth vs Svezja** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61
[5] **Harris, O'Boyle & Warbrick** op. cit, pagg. 517

wiesa ta' diskrezzjoni hu fl-obbligu li jiehu dawk il-mizuri biex itaffi t-tbatija ghal min jikkwalifika ghal mizuri kontemplati fil-ligi senjatament il-Kapitlu 158.

Din il-Qorti mhix ser tipprolunga ruhha fuq dawn l-elementi billi anki l-partijiet stess ma jidhrux li huma f'divergenza fuqhom. Dak li hu l-pern tal-kwistjoni hu jekk din il-ligi u senjatament l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jitqies li jikkreja dak il-bilanc mistenni bejn l-interessi tas-socjeta u dawk tal-individwu imgarrab bit-twettieq tal-istess ligi hemm anki jekk l-ghemil ikun semplicement indhil fl-uzu taghha.

Kif qalet is-sentenza **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** (PA 11/02/2015):

> 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"[6];
>
> Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tal-gid ta' persuna jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna[7];
>
> ...
>
> Illi minbarra dan, kif inghad aktar qabel, huwa accettat li s-setgha tal-Istat li jindahal biex b'ligi jikkontrolla l-uzu tal-gid taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgha wiesgha u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-htiega li jintwera (mill-istess Stat) l-interess generali u l-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita'[8];
>
> ...
>
> Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu[9]. Din il-proporzjonalita' tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-kumpens mahsub mil-ligi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

[6] **Sporrong & Lonnroth vs Svezja** (Applik.Nru. 7151/75), § 69
[7] Kost. 10.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**
[8] Kost. 8.1.2007 fil-kawza fl-ismijiet **Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Ghaxaq vs L-Avukat Generali et**
[9] K. Reid **A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights** (3rd. Edit, 2007) §§ 56 u 58

Illi ma hemmx dubju li fil-kaz quddiem din il-Qorti, li kieku ma dahlitx in vigore l-ligi tal-1979, l-intimati Azzopardi ma kienux ikollhom jedd ta' tigdid awtomatiku tant li l-kirja kienet biss ghal hames snin u billi l-fond kien dekontrollat ma kienux protetti bil-ligijiet tal-kera vigenti. In oltre z-zieda fil-kera kull hmistax-il sena kif imposta mill-ligi tal-1979 li giet radrizzata xi ftit bl-artikolu 1531 tal-Kap. 16 ghax il-kera toghla kull tlett snin ma hix tali kif jissottomettu l-intimati Azzopardi li tista' tinghad li turi l-kirja gusta fis-suq li ggib maghha din il-proprjeta. Bizzejjed jinghad li l-intimati qed ihallsu terz ta' dak li l-perit tal-Qorti Alan Saliba stima bhala valur lokatizju tal-fond. Fil-fatt l-intimati jidhru li qed ihallsu €3,400 fis-sena bhala kera ghalkemm l-Avukat Generali fis-sottomissjonijiet tieghu isostni li fil-fatt is-sid ghandu jigbor xi €300 fis-sena iktar milli dak li fil-fatt qed jigbor u ma ghandux ibati l-Gvern ghan-nuqqas tas-sid. Din il-kera kienet tirrifletti bejn wiehed u iehor dik stabbilita mill-perit tal-Qorti bhala kera annwali medja ghas-sena 1995 ghal appartament simili ghal dan in kwistjoni. Din il-Qorti tqis illi din il-kunsiderazzjoni wahedha taghti lok ghal konkluzzjoni illi hemm nuqqas ta' proprozjon bejn il-protezzjoni li l-istat qed jaghti lil inkwilin u d-dritt tas-sid ghal tgawdija sostanzjali u effettiva tal-proprjeta tieghu. Il-fatt li jezitu cirkostanzi previsti mill-ligi ghar-ripresa tal-fond anki dawk li agevolaw xi ftit lis-sid fit-tigdid tal-kirja favur membri tal-familja tal-inkwilin meta jigi nieqes l-inkwilin ma hux ta' ebda solliev ghas-sid li fit-tgawdija legittima tal-proprjeta tieghu mhux qed jiehu l-frott ragonevolment mistenni tenut kont ic-cirkostanzi partikolari tal-fattispecie tal-kaz fejn l-istat qieghed jippromulga ligijiet biex jipprotegi s-sostenibilita tal-akkomodazzjoni ghal persuni li ghalihom hi applikabbli l-ligi. Fil-fehma tal-Qorti anki l-arugmenti tal-Avukat Generali u l-intimati Azzopardi dawn l-anzjanita tal-inkwilini u l-qaghda finanzjarja taghhom ma hiex raguni ghaliex il-Qorti ghandha tiskarta li tiddetermina l-kwistjoni tal-ksur tad-dritt tas-sid. L-istess jinghad ghall-ispejjez li nefqu l-inkwilini fiz-zamma tal-fond, li huma spejjez li b'obbligu ghandu jissapportihom l-inkwilin li qed igawdi l-fond.

Il-Qorti hi konsapevoli li s-sentenzi Ewropej fid-determinazzjoni tal-quantum biex jigi kunsidrat l-element ta' proprozjonalita jsostnu illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u anqas jiggarantixxi kumpens shih ghal generalita

tal-kazijiet kollha meta hemm ragunijiet u ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali. Madankollu l-Qorti tqis li f'dan il-kaz is-sid lanqas qed jircievi nofs il-kirja ragonevolment mistennija li tiggenera l-proprjeta, proprjeta fil-qalba ta' belt ewlenija f'Malta u fic-centru tan-negozji kummercjali f'tas-Sliema. Hu minnu wkoll illi kif qal l-Avukat Generali u l-intimati Azzopardi fin-nota taghhom illi ma hemmx garanzija li s-sid ser jikri l-fond kontinwament bil-kera fis-suq kif stabbilita mill-perit tal-Qorti pero din il-Qorti tqis illi ghalkemm is-sottomissjoni hi wahda valida pero mill-lat prattiku kif gia nghad il-fond jinsab fi prime area fic-centru tas-Sliema fejn hemm probabilita kbira li l-fond jinstablu kirja tajba ghal tul apprezzabbli u kontinwu ta' zmien.

Kwindi ghalkemm ir-rikorrenti ma gewx privati minn hwejjighom ghax hemm cirkostanzi specifikati mill-ligi ghar-ripresa tal-fond madankollu l-indhil fit-tgawdija u uzu ta' hwejjieghom bl-Att XXIII tal-1979, ghalkemm legali ghax promulgat b'Att tal-Parlament u maghmula biex l-istat jipprovdi akkomodazzjoni certa ghal ghadd ta' persuni li jistghu jibbenefikaw mill-kondizzjonijiet impost mill-istess ligi u ghalhekk l-ghan hu fl-interess pubbliku, izda l-indhil pubbliku tal-istat hu wiehed li fil-konfront tas-sid ma hux proporzjonali u l-mizien tal-bilanc gust u ekwu ixaqleb wisq favur l-inkwilin. Ghalhek hi l-fehma tal-Qorti li r-rikorrenti qed igarrbu ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija pacifika ta' hwejjieghom kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzzjoni.

Kumpens

Illi ghal dik il-parti li ghandha x'taqsam mal-kumpens ghal ksur, dan hu effett naturali tal-ksur tal-jedd u f'dan il-kaz hu rimedju xieraq u misthoqq tenut kont tal-indhil sporzjonat fil-jedd tat-tgawdija tal-gid tar-rikorrenti. Dan ma jistax jitqies bhala xi hlas ta' danni mgarrba u ghalhekk il-kumpens li l-Qorti ser tqis hu wiehed allacjat mal-ksur tal-jedd biss.

Il-Qorti tqis illi dan il-kumpens ghandu jsir mill-istat li ippromulga l-ligi u ikkreja din is-sitwazzjoni sfortunata u zbilancata (ara **Sean Bradshaw vs Avukat Generali et** (Kost 24/02/2012).

Illi meta l-Qorti qieset ic-cirkostanzi tal-kaz u qieset illi nonostante l-ligi u l-ksur tal-jedd vantat mir-rikorrenti huma baqghu jircevu l-kera u kien biss fl-2014 li fethu l-kawza, tqis li dan il-kumpens ghandu jirrifletti dawn ic-cirkostanzi wkoll u qed jigi likwidat kumpens fis-somma ta' €20,000.

Zgumbrament

Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll l-izgumbrament tal-inkwilini ghax dan ikun ir-rimedju effettiv biex tigi mnehhija l-isproporzjonalita. Din il-Qorti ma taqbilx li dan ghandhu jkun ukoll parti awtomatiku mir-rimedju effettiv jekk jigi pruvat illi l-inkwilin qed juzufruixxi mill-protezzjoni u beneficcju tal-ligi ghax ma ghandux hu l-mezzi li jipprovdi ghalih b'mod indipendenti akkomodazzjoni xierqa. Kif inghad il-bazi tal-ilqugh tal-ilment tar-rikorrenti hu l-isproporzjonalita f'dak li r-rikorrenti jistghu jircevu f'kera ma' dik li l-ligi tippermetti. Dan hu l-mizien li jrid jigi bilancat b'mod ekwu ghal kulhadd. La darba l-ligi li tat lok ghal din ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet ohra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien rikorrenti. L-istat ippromulga ligi biex jipprotegi faxxa ta' persuni bl-intenzjoni socjali tajba li kull cittadin ikollu akkomodazzjoni affordabbli ghal mezzi tieghu u mhux li nisspiccaw f'sitwazzjoni ta' nies, hafna minnhom ta' certa eta u li jghixu bil-pensjoni li ma ghandhomx akkomodazzjoni li jistghu jifilhu finanzjarjament ghaliha. L-istat ma jidhirx li bhalissa ghandu l-mezzi finanzjarji jew logistici biex jidhol hu direttament u jikkreja sitwazzjoni fejn din il-ligi titnehha u minflokha jipprovdi qafas legali jew socjali iehor biex jipprotegi din il-faxxa ta' nies li mhux zghira li altrimenti jistghu jispiccaw barra fit-triq u ma ghandhomx mezzi finanzjarji adegwati biex jakkwistaw akkomodazzjoni dicenti ohra.

Il-Qorti mhix komda bis-soluzzjoni drakonjana li l-inkwilin jigi zgumbrat awtomatikament jekk fil-fatt jigi pruvat mill-inkwilin li hu verament qed juzufruixxi mill-beneficcji tal-ligi ghax ma ghandux il-mezzi li jsostni wahdu akkomodazzjoni ohra simili affordabbli altrimenti wiehed ikun qed jinsa l-ghan socjali li ghalih saret il-ligi li wkoll jixraqilha protezzjoni. Il-Qorti pero hi konsapevoli illi l-kumpens gia likwidat f'dan il-kaz ikopri biss il-ksur tal-jedd sas-

sentenza mentri l-ksur ser jipperdura jekk l-inkwilini jibqghu u sakemm jibqghu jgawdu l-fond. Ghalhekk il-Qorti tqis illi b'gustizzja mal-partijiet kollha u sabiex il-mizien jigi ekwilibrat fl-ispirtu li trid il-Konvenzjoni, l-istat ghandu jaghmel tajjeb ghal dan l-izbilanc f'dan il-kaz flimkien mal-inkwilin skond il-mezzi tieghu, sakemm il-ligi tibqa' kif inhi u l-intimati jibqghu juzufruixxu mill-ligi. Ghalhekk il-Qorti qed tordna li l-istat jhallas b'kumpens lis-sidien is-somma ta' €2,000 fis-sena lir-rikorrenti u l-inkwilini jhallsu €1,000 ohra b'kumpens lis-sidien sakemm il-ligi tibqa' kif inhi u l-inkwilini odjerni jibqghu juzufruixxu ruhhom mill-protezzjoni taghha skond il-mezzi li huma ppruvaw. Kif inghad kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u f'dan il-kaz (ara affidavit tal-intimat Henry Azzopardi li ddikjara li hu u martu ghandhom biss pensjoni ta' €1,158 bejniethom fix-xahar, u l-proprjeta mertu tal-kawza hi l-unika residenza taghhom), l-izgumbrament tal-inkwilin ikun qed jikkreja zbilanc fil-mizien tad-drittijiet tal-individwu u s-socjeta in generali li l-istat hu fid-dmir li jipprotegi, filwaqt li wkoll jigi indirizzat l-izbilanc fid-drittijiet tas-sid.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba ghax bil-ligi kif inhi mhux impossibbli r-ripresa tal-fond kif allegat mir-rikorrenti; tilqa' it-tieni talba limitatament fejn qed jintalab dikjarazzjoni li gie vjolat id-dritt tar-rikorrenti a bazi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319; tilqa' it-tielet, raba u hames talbiet tar-rikorrenti limitatament ghal kumpens ghal ksur tal-jedd u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €20,000 bhala kumpens sad-data tas-sentenza li ghandu jigi mhallas mill-istat cioe l-intimat Avukat Generali u in oltre bil-kumpens ulterjuri ta' €3,000 fis-sena pagabbli kull sena mid-data ta' din is-sentenza sakemm jibqa fis-sehh il-Kap. 158 kif inhu bl-isproporzjon ravvizat fih u sakemm l-inkwilini jibqghu juzufruixxu ruhhom mill-protezzjoni tal-istess ligi. Dan il-kumpens ulterjuri ghandu jithallas fil-proporzjon ta' €2,000 mill-intimat Avukat Generali u €1,000 mill-intimati konjugi Azzopardi.

L-ispejjez jithallsu fil-proporzjon ta' tlett kwarti mill-Avukat Generali, u kwart mill-intimati konjugi Azzopardi.

Kopja ta' din is-sentenza ghandha tintbghat lil-Ispeaker tal-Kamra tar-Rapprezentanti skond l-artikolu 242 tal-Kap. 12.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur