QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar 2016

Kawza Numru : 1
Rikors Kostituzzjonali Numru : 25/2013/LSO

Rose Borg (KI 0023655M)

vs

Avukat Generali
Carmel Gatt (KI 946347M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Rose Borg (KI 0023655 M) datat 15 ta' Marzu 2013 fejn esponiet: -

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 54, Sacred Heart Street, Birkirkara, li hija wirtet minghand il-mejta genituri taghha Frank Borg u Violet nee' Vella b'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa.

Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-7 ta' Frar 1981, fl-atti tan-Nutar Mario Bonello, li kopja tieghu qieghda annessa mmarkata bhala Dok. A, l-esponenti flimkien ma' ommha u hutha kienu taw b'koncessjoni enfitewtika ghal 21 sena, l-fond 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena.

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Jannar 2002 u *a tenur* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenut Carmel Gatt kellu d-dritt jikkonverti b'titolu ta' kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attrici li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u /jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja *a tenur* ta' l-istess ligi.

Illi ghalhekk *a tenur* tal-istess ligi fis-6 ta' Frar 2003 skont skrittura annessa u mmarkata Dok. B, l-attrici kienet kostretta li tirrikonoxxi lill-inkwilin, konvenut Carmel Gatt, fil-kirja tal-fond in kwistjoni, *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u li tircievi minn ghandu kera annwali ta' Lm140 fis-sena *ai termini* ta' l-istess Ligi.

Illi *ai termini* ta' l-istess skrittura, il-partijiet ghamluha cara illi dak illi qieghed jigi miftiehem kien *ai termini* tal-Ligi, kif jirrizulta minn klawsola 7 ta' l-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003 u li dan il-ftehim ma kellux jigi kkunsidrat bhala novazzjoni tad-drittijiet ta' l-inkwilin imma *ai termini* ta' l-impozizzjonijiet legali kif naxxenti mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-attrici tippretendi illi hija qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

Inoltre, giet imposta fuq l-attrici r-relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Gatt Seychell ghal perijodu indefinit *stante* illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha jew tal-qraba taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati

li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibbilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi effettivament hija m'ghandhiex proprjeta' f'Malta u li minkejja hija tigi regolarment f'Malta, hija jkollha tigi u thallas allogg f'lukanda b'inkonvenjenza u spejjez kbar.

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skont il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimat Gatt kien ikun effettivament zgumbrat mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawza taghha, gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidfien 'molto magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawza taghha gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jitfiallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu tal-emfitewsi mill-1 ta' Jannar 2002.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien sia fl-1998, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-2013, kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Illi in oltre r-rikorrenti kellha bzonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih membri tal-familja taghha u minhabba l-impossibilita' taghha biex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga’ tiehu lura l-fond proprjeta' taghha minhabba l-bzonnijiet taghha u minhabba li kien skada t-terminu enfitewtiku temporanju, id-dispozizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed ukoll jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi hija ghalhekk giet privata mill-proprjeta' taghha *stante* illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-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 fl-15 ta' Settembru, 2009.

Illi fic-cirkostanzi, meta l-ante-kawza tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni eNfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet gusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponitilhom li jircievu kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi gtialhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita`.

Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni 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 **Brurnarescu 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)

Illi konsegwentement *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, galadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti

Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et".**

Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghha minn meta huma ma setghetx tiehu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-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 2004-111 *(extracts);* ***Ghigo vs. Malta*** *- No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008.

Illi r-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kit ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* illi hija giet privata, minghajr ma nghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha u cioe' tal-fond 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lit din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Gatt il-fond 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taglitihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond ta' l-intimat Gatt.

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

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

5. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Jannar, 2013 annessa u mmarkata bhala **Dok. C** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' April 2013.

Rat ir-risposta ta' Carmel Gatt detentur tal-karta tal-identia` numru 946367 (M) datata 5 ta' April 2013 (fol 20) fejn espona: -

1 Illi, *in linea* preliminari, l-esponent m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talavolta jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata mill-esponent, ossija mic-cittadin, izda jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim' Ministru et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012: "Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid

ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin".

2. Illi, *in linea* preliminari wkoll izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti m'ghandhiex l-interess guridiku rikjest mil-ligi sabiex tressaq l-azzjoni kif dedotta fir-rikors promotorju taghha fil-konfront tal-esponent billi l-istess rikorrenti rrikonoxxiet id-dritt moghti lill-esponent bl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), minghajr ebda rizerva, fuq l-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003, tant illi baqghet taccetta l-kera annwali minghand l-istess esponent matul is-snin, daqstant iehor minghajr ebda rizerva. Effettivament, ir-rikorrenti u l-esponent ppremettew u qablu, fuq l-iskrittura msemmija, senjatament fi klawsola erba' (4) tal-istess, illi: "*The parties declare that they do not have any claim or right of action the one against the other emanating from the original grant*" u illi: "*As regards other terms and conditions the parties remit to the provisions of Law in particular the revision of rent every fifteen years with effect from 1st January 2002".*

3. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, l-ilment tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi, kif jirrizulta car mill-qari tar-rikors promotorju tal-istess rikorrenti, hija baqghet is-sid tal-proprjeta', ossija 54, Sacred Heart Street, Birkirkara, u bhala tali ghadha vestita b'jeddijiet *in re*, u ghalhekk l-ilment proprju tal-istess

rikorrenti kif dedott ma jirrigwardax tehid ta' proprjeta' izda kontroll ta' uzu tal-istess.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeia et vs. Avukat Generali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2009: "kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta`, bhal ma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda *se mai* jista' jaqa' entro l-parametri taht il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea".

4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, l-ilment tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi l-koncessjoni enfitewtika maghmula mir-rikorrenti favur l-esponent permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello saret fi zmien meta l-Artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979 kien gja' fis-sehh, u ghalhekk f'cirkostanzi fejn l-istess rikorrenti kienet ben konsapevoli tad-drittijiet tal-esponent, kif naxxenti u applikabbli bis-sahha tal-istess ligi, fl-eghluq tal-istess koncessjoni enfitewtika, b'dan illi, ghalhekk, la jista' jinghad illi r-rikorrenti kienet kostretta li tirrikonoxxi lill-esponent bhala l-inkwilin u lanqas illi qeghdin jigu imposti fuq ir-rikorrenti xi kundizzjonijiet sproporzjonati kif allegat minnha fir-rikors promutorju taghha;

5. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti

ma jista' qatt jikkonsisti fl-izgumbrament tal-esponent - kif mitlub mill-istess rikorrenti fit-tieni talba kif dedotta fir-rikors promutorju taghha - u dan kemm ghaliex m'huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi titratta u tiddeciedi tali talba, kemm ghaliex, kif gja' inghad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ossija mic-cittadin, u anke ghaliex il-protezzjoni moghtija lill-esponent bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex, fiha nfisha, leziva tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti.

Kif inghad fis-sentenza gja' citata fl-ismijiet **Angela *sive* Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim' Ministru et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012: *"Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal, wisq probabbli, ghat-tkeccija tal-konjugi Bajada mill-fond in kwistjoni, meta l-protezzjoni infisha, moghtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid".*

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi, mill-premessi kif dedotti fir-rikors promutorju taghha, la tista' tirrizulta lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-Artikolu 37 ta l-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 15 ta’ April 2013 a fol 23 tal-process fejn espona: -

(1) Illi preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet awanzati mis-sid tal-fond u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur *da parte* tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghha *ai termini* ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mis-sid u l-istess ghandha tispjega kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghha allegatament sehh;

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tas-sid huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u r-rikorrenti kienet taf b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali li dan il-fond kien okkupat b'titolu ta' cens u kienet taf bil-protezzjoni provduta fil-Kap 158;

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta' l-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation'* dan huwa gustifikat u legalment accettat.

(2.4) Illi fir-raba' lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri

tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid sforzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero` ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid *quo* proprjetarja tal-fond *de quo;*

Illi *ai termini* tal-proviso ta' l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta`;

Il-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kurnpens;

Inoltre, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta* li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the

margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

(2.6) Illi fis-sitt lok, huwa stat ta' fatt ormai li l-possibilita' li l-fond jigi lura ghand is-sid kibret u l-ligi tistabbilixxi b'mod car it-tehid lura tal-proprjeta' u ghalhekk il-kontroll li l-Istat ghandu fuq il-proprjeta' huwa wiehed temporanju;

(2.7) Illi fis-seba' lok, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti;

(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma hemmn ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *ai termini* tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghha.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Rose Borg datata 9 ta' Lulju 2015 a fol 169 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-Avukat Generali in ottemperanza mal-verbal tat-2 ta' Mejju 2015 ghan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata 10 ta' Awwissu 2015 a fol 180 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmel Gatt datata 11 ta' Awwissu 2015 a fol 190 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 26 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Daniel Buttigieg ghall-attrici u Dr Alex Schembri u Dr Fiorella Fenech Vella ghall-intimati. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri prezenti, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti tilmenta li qed isofri lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghha bl-applikazzjoni ghall-kaz taghha tal-**Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjoni tal-ligijiet

vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Carmel Gatt fuq il-fond 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` imsemmija, u dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, '**l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Ghaldaqstant qed titlob rimedju ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament ta' l-intimat Gatt, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni sofferti *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

L-intimat Carmel Gatt oppona ghat-talbiet u eccepixxa in linea preliminari, li mhuwiex il-legittimu kontradittur biex iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti; li r-rikorrenti m'ghandhiex l-interess guridiku biex tippromwovi din il-kawza billi rrikonoxxiet id-dritt tieghu minghajr riserva fuq l-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003, li l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern billl jirrizulta li qed tilmenta biss li giet privata mit-tgawdija tal-proprjeta` u ghadha vestita bil-jeddijiet *in re;* li meta inghatat il-koncessjoni enfitewtika fis-7 ta' Frar 1981, l-Att XXIII tal-1979 kien gja fis-sehh u ghalhekk ir-rikorrenti kienet konsapevoli tad-drittijiet tal-intimat u b'hekk jikkontendi li ma jistax jinghad li kienet kostretta tirrikonoxxih bhala inkwilin jew li gew imposti fuqha kondizzjonijiet sproporzjonati; li f'kull kaz m'ghandux jigi konsiderat u

applikat rimedju ta' zgumbrament u li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-Avukat Generali ukoll oppona ghat-talbiet tar-rikorrenti billi jghid li ma sar l-ebda lezjoni taghha kif pretiz. Il-fond hu okkupat legalment u r-rikorrenti kienet taf bil-protezzjoni provvduta lill-inkwilin bil-Kap 158; l-iskop pubbliku tal-Kap 158 huwa wiehed socjali u ghalhekk l-Istat ghandu *a wide margin of appreciation,* li ma hemmx tehid forzuz u kwindi l-artikoli citati mir-rikorrenti mhumiex applikabbli ghal kaz odjern; li generalment fil-kaz odjern l-Istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni minghajr ma ppregudika d-drittijiet tas-sid *qua* proprjetarja tal-fond in mertu; li l-kontroll tal-Istat fuq il-proprjeta` huwa biss temporanju billi l-ligi tistabbilixxi t-tehid lura mis-sid; li f'kull kaz dikjarjazzjoni ta' ksur tkun rimedju sufficjenti.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond in mertu li wirtet mill-assi ereditarju tal-genituri taghha Frank u Violet konjugi Borg u li giet assenjata lilha b'divizjoni ma' hutha.[1] Dan il-fatt ma giex sorrett b'dokumentazzjoni izda mhuwiex kontestat. Il-fond kien okkupat b'kera mill-intimat u sussegwentement b'att Notarili tas-7 ta' Frar 1981 gie koncess lilu b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena b'effett mill-1 ta' Jannar 1981 *verso* c-cens annwu u temporanju ta' Lm70. Ic-cens skada fl-1 ta' Jannar 2002 u sussegwentement, l-intimat li kien baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera in virtu'

[1] Affidavit ta' Frank Borg a fol. 96.

tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158, flimkien ma' Rose Borg ftehmu b'skrittura privata li l-kera kienet ser tkun ta' Lm140 fis-sena.

Provi

Francis Borg, fl-affidavit (fol 97), li jigi hu r-rikorrenti, xehed li Rose Borg kienet akkwistat il-fond b'assenjazzjoni wara li hi u hutha qasmu l-wirt provenjenti mill-genituri taghhom Frank u Violet konjugi Borg. Ohtu kienet tghix barra minn Malta u hija armla. Zewgha halliha b'zewgt itfal li rabbiethom hi wahidha. Qal li ohtu m'ghandhiex proprjeta` ohra f'Malta u ghaldaqstant meta tigi Malta ikollha tikri fejn toqghod. Qal li ohtu wriet ix-xewqa li tirritorna Malta biex tghix. Xehed li l-fond kien originarjament mikri lil certu Busuttil li kien ghadda c-cwievet lid-Dipartiment tad-Djar wara li gie allokat plot tal-Gvern. Sussegwentement dan il-fond gie allokat lill-intimat u ommu, Violet Borg, kienet ftehmet mieghu biex jiehu l-fond b'cens, altrimenti l-kera li kienet tista' tircievi kien ikun kera stabbilit bir-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944 abbazi tal-*fair rent* tas-sena 1914. Qal li ommu ghalhekk ma kellhiex triq ohra ghajr li taghtih b'cens ghal 21 sena gjaladarba l-fond kien gie rekwizizzjonat u allokat lil Carmel Gatt. Il-kontenut ta' dan l-affidavti gie kkonfermat fis-sustanza minn oht ir-rikorrenti **Violet Borg.**[2]

Ir-rikorrenti ma pprezentatx affidavit izda ikkonfermat ir-rikors promotur bil-gurament. Bhala provi pproduciet kopja

[2] Affidavit a fol 97.

tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tas-7 ta' Frar 1981 ppubblikat minn Nutar Dottor Mario Bonello (fol 6-8) u tal-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003 (fol 9 - 10) bejn il-prokuratrici taghha u l-intimat.

Esebiet ukoll kopja tal-Land Valuation Certificate tal-fond in kwistjoni minn fejn jirrizulta li l-fond qatt ma kien dekontrollat (DOK ED1)(fol.28).

Carmel Gatt xehed b'affidavit (fol 143) fejn qal li jghix fil-fond flimkien ma uliedu David, Josephine u Carmen ahwa Gatt. Qal li kien qed jokkupa l-fond b'kera qabel ma hadu b'cens temporanju bl-att tas-sena 1981 minghand Violet Borg u uliedha. Meta l-perjodu tac-cens skada fl-1 ta' Jannar 2002, kien ha parir legali fejn l-Avukat informah li kellu d-dritt li jikkonverti c-cens temporanju ghall-kera skont il-ligi. F'dawn ic-cirkostanzi kienet saret laqgha ma' Mariella Fabri ghan-nom tar-rikorrenti u sar il-ftehim tas-6 ta' Frar 2003 (Dok CG1).Qal ukoll li matul din il-laqgha ma saret l-ebda opposizzjoni da parti ta' Mariella Fabri li t-titolu tieghu kien ser jigi konvertit f'kirja u li kien jidher li kulhadd kien kuntent bil-ftehim li kien gie ffirmat. Dakinhar hallas Lm280 li kienet tkopri l-kera mill-1.1.2002 sal-31.12.2003. Bl-iffirmar tal-ftehim serrah rasu li seta' jibqa' jghix fil-fond flimkien mal-familja tieghu.

Kemm ic-cens u l-kera thallas puntwalment hlief ghall-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2013 li ma gietx accettata.B'hekk iddepozita l-kera fil-Qorti.(**DOK CG5**).

Qal li kien sorpriz b'din il-kawza billi l-partijiet kienu ftehmu bil-miktub li kulhadd kien kuntent bil-konverzjoni tat-titolu tieghu ghal wiehed ta' kera u li Rose Borg ma kellhiex pretensjonijiet fil-konfront tieghu.

Xehed ibnu **David Gatt** (affidavit a fol 166) li qal li joqghod fil-fond in mertu li minn dejjem kienet ir-residenza taghhom. Qal ukoll li hu u l-familja tieghu m'ghandhomx post alternattiv fejn jghixu.

Kuntratti Esebiti

Skont kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello tas-7 ta' Frar 1981 (fol 104 *et sequitur*) **Violet Borg,** armla minn Frank Borg proprio u ghan-nom ta' uliedha , ikkoncediet lill-**Carmel Gatt,** b'titolu ta' enfitewsi temporanja d-dar in mertu ghal zmien 21 sena u bic-cens annwu ta' Lm70 (ossia €163.05) b'effett mill-1 ta' Jannar 1981.

B'skrittura privata bejn Mariella Fabri ghan nom ta' ommha, Rose Borg, tas-6 ta' Frar 2003 (fol 9-10) u Carmel u martu Rose Gatt, hu dikjarat hekk ghal dak li hu rilevanti ghal din il-kawza:

"(a)*The owner acknowledges that the lessees are occupying the said premises by title of lease from the owner in terms of the provisions of Article twelve (12) of Chapter 158 of the Laws of Malta";*

Inoltre l-partijiet stipulaw:

4. *The parties declare that they do not have any claim or right of action the one against the other emanating from the original grant.*

7, *As regards other terms and conditions the parties remit to the provisions of law in particular the revision of rent every fifteen years with effect from 1st January 2002.*

9. *This agreement shall not operate as a novation of the lessees rights as arising from the provisions of Chapter 158 of the Laws of Malta."*

Il-kera hu stipulat fl-ammont ta' Lm148 fis-sena (€326,11) pagabbli kull sena bil-quddiem u li jigi regolat skont il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti ma esebietx kopja legali ta' din l-iskrittura izda ma hemmx kontestazzjoni dwar il-kontenut u l-istess intimat esebixxa vera kopja bhala **DOK CG1** mal-affidait tieghu.

Perizji

Il-Qorti innominat lill-Perit A&CE Mario Cassar [3] sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fis-snin 2002 kif ukoll fis-sena 2013. Ir-rapport tieghu jinsab esebit a fol.60 *et sequitur* tal-process, fejn ikkonkluda hekk:

[3] Seduta tas-16 ta' April 2013-Digriet a fol 49

"*Illi wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti l-esponenti huwa tal-fehma illi l-valur prezenti tas-suq jammonta ghal madwar €115,000. Minn dan l-esponent estrapola l-valur fuq il-perjodu rikjest mill-prezent lura ghas-sena 2002 bir-rata ta' 4.5%. Il-valur lokatizju fuq l-istess perjodu gie kkalkulat bir-rata ta' 3%. Ghalhekk il-valur lokatizju fis-sena 2002 jirrizulta €2,222 u fis-sena 2013 ghal €3,450* ***(DOK MEX1)****.*"

Fid-**DOK MEX1** (fol 77) il-perit estrapola l-valur lokatizju ghal kull sena mis-sena 2002 sal-2013. Minn dan jirrizulta li l-ammont ta' kera li kellha tithallas mis-sena 2002 sas-sena 2013 kien jaghmel somma komplessiva ta' €36,535.

Ir-rikorrenti *tramite* d-difensur taghha irrimettiet ruhha ghar-rapport peritali.

Fir-risposta tieghu in eskussjoni kjarifika li l-ammonti jirrizultaw mill-valur prezenti tas-suq bi tnaqqis ta' 4.5% annwalment biex irrizulta l-valur tal-2002 u dawn gew ikkapitalizzati bir-rata ta' 3% biex jigi kkalkulat il-valur lokatizju.

L-intimati ma talbux nomina ta' periti perizjuri izda l-Intimat Carmel Gatt ipprezenta *valuation report ex parte* tal-Perit Nadia Curmi (fol 133 *et.seq*. u mahluf mill-Perit a fol 158) minn fejn jirrizulta li hi stmat il-valur tal-poprjeta` fl-ammont ta' €93,500.

L-ewwel Eccezzjoni ta' Carmel Gatt

L-intimat Carmel Gatt eccepixxa *in linea preliminari* li mhuwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkun spettant lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata minnu, mic-cittadin, imma biss mill-Gvern ta' Malta.

Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita' passiva ta' persuni privati li jkunu ccitati f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim'Ministru et**[4] gie ribadit li :

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

[4] Kost. 7 ta' Diċembru 1990.

Izda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta' Mejju 2015) "*Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra.* "

Proprju f'kazijiet li jikkoncernaw l-istess materja bhal dik in disamina, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta' Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11)..biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti[5]*"*

- omissis-

" [13] Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt

[5] App.Civ.Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.C.Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992.

li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li <u>jista' jkollha effetti legali anke fuqhom</u>."(sottolinear ta' din il-Qorti)."

Dan il-hsieb gie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta' Frar 2015):

"*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita`tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita`taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntraditturi."*(ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -**Q.K. 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara v On. Prim'Ministru** -Q.K. 31 ta' Jannar 2014).

Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt taghha ta' uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghha in kwantu li dan hu b'effett tal-artikolu 12(2)(b)Ii) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm

wkoll dak tal-izgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Ghalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi imsemmija, jew anke li jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwawh *stante* li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. L-intimat bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-mertu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimu kuntradittur.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

FIL-MERTU

Jeddijiet Sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Principji Generali

Il-parti relevanti tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tipprovdi hekk:**

"(1) Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew

dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist -

-

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak 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-propjeta' 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-decizjoni taghha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi 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-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

Illi huwa assodat li l-portata ta' **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** hija aktar ristretta mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan ta' l-ahhar jipprotegi t-tgawdija pacifika tal-"possedimenti" ("possessions" fit-test Ingliz, "biens" fit-test Franciz) ta' dak li jkun, l-istess ma jistax jinghad ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-tehid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` ta' kull xorta li tkun jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta` (dejjem ta' kull xorta li tkun).(Ara ad ez. **Amato Gauci vs Avukat Generali**,deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006; **Galea et vs Briffa,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001; **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et.** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011; **Bugeja et vs Avukat Generali** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009; **Josephine Bugeja v Avukat Generali (QK - 7 ta' Dicembru 2006); Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottubru 2011).

Il-Qorti hawnhekk taqbel ma' dak sollevat mill-Intimati[6] billi r-rikorrenti ghadha s-sid tal-proprjeta' in mertu, u d-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxu kontroll ta' uzu ta' proprjeta`. Ghaldaqstant **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern.

[6] L-eccezzjoni III tal-intimat Gatt u l-eccezzjoni 2.4 tal-Avukat Generali.

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

"*1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities,* ***James and Others v. the United Kingdom****, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska v Poland).** [7]

[7] App. No. 35015/97 - 19 June 2006.

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

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

measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Jidher ghalhekk li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

Madankollu, wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," *meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet --* ***Hutten-Czapska v. Poland*** [8] *-fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz)irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f'paragrafu 105:*

[8] Fuq citat

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <u>*disproportionate and excessive burden." *</u>(sottolinear ta' din il-Qorti).(**Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006)(Ara wkoll **Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet** -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta**[9] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

57. 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

[9] App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. 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 Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).

Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkoncerna l**-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta'

enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

Testwalment:

12. *(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*
(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett ....."

Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' mertu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;

ii. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;

iii. **Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan *a legitimate social policy.* Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa' kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

IL-KWISTJONI ODJERNA

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, *inter alia*, **l-artikolu 12(2)(b)(i)** tal-ligi[10] imsemmija huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, specjalment wara t-trapass tas-snin

[10] Artikoli ohra li mhumiex rilevanti ghall-kaz tallum ukoll gew dikjarati lezivi tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet dikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru et**,[11]).

Izda l-kaz tallum huwa differenti inkwantu l-koncessjoni enfitewtika saret wara li dahhlu fis-sehh l-emendi tal-1979.

Ir-rikorrenti, flimkien ma' ommha u hutha, kienu ikkoncedew il-fond b'cens temporanju wara li dahhlu *in vigore* l-emendi imsemmija tas-sena 1979, u ghalhekk, kienu ben konsapevoli tal-portata u effetti tal-ligi f'dak li jirrigwarda d-drittijiet tal-inkwilin ghar-rilokazzjoni fil-fond koncess, il-kalkolu taz-ziediet skont ir-rata ta' l-inflazzjoni, u l-kondizzjonijiet procedurali u sostantivi ghar-ripresa tal-pussess.

Allura l-intimati t-tnejn issottomettew li r-rikorrenti (li kienet wahda mill-koncedenti u llum l-unika direttarja)[12] kienet taf sew bil-kondizzjonijiet imposti bil-Ligi meta ikkoncediet il-fond b'cens lill-Carmel Gatt. Basikament l-argument taghhom hu fis-sens li hi ssottomettiet volontarjament ghall-qafas legislattiv bir-restrizzjonijiet kollha li dan gab mieghu u intrabtet b'dawk il-kondizzjonijiet - *pacta sunt servanda* **(**Ara **Sean Bradshaw et v L-Avukat Generali et**

---

[11] Q.K. (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[12] Ma giex ikkontestat li hi giet assenjata l-fond b'divizjoni bejn l-koeredi.

(Q.K.6 ta' Frar 2015); **Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et** [13]**; Franco Buttigieg et v Avukat Generali et**[14]**.)**

Il-Qorti ser tezamina dawn is-sentenzi izda qabel ma tidhol fid-dettall ser tippreciza l-hsieb taghha. Il-Qorti hasbet fit-tul dwar dan il-kaz fid-dawl tas-sottomissjonijiet taz-zewg partijiet u anke fid-dawl tal-gurisprudenza applikabbli. Izda wara li ezaminat il-fatti ta' dan il-kaz ma tistax tikkonkludi li meta giet iffirmata l-koncessjoni enfitewtika, is-sidien setghu jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi erbghin sena. Isegwi ghalhekk li din il-Qorti ma tistax taccetta tezi li timporta r-rinunzja inkondizjonata, indefinita u perpetwa ta' sid tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tieghu b'sagrificju lejn l- interess generali socjali, li fir-realta' tali interess lanqas ghadu jreggi mal-milja tas-snin.

F'dan l-istadju bikri tghid ukoll li l-ftehim tas-6 ta' Frar 2003 ma kien xejn izjed u xejn inqas minn dikjarazzjoni tal-posizzjoni legali tal-partijiet. Ma kienx jikkostitwixxi novazzjoni bejn il-partijiet billi kien ikun illegali ghall-partijiet li jnaqqsu mid-drittijiet tal-inkwilin. Inoltre l-fatt li iddikjaraw li ma kellhomx pretensjoni kontra xulxin naxxenti mill-*original grant* ma jfissirx li hu implicitu li b'hekk is-sidien irrinunzjaw ghad-drittijiet fondamentali taghhom.

[13] Q.K. 19 ta' Jannar 2010
[14] Q.K. 6 ta' Frar 2015.

Koncessjonijiet enfitewtici li saru qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979

Ikkonsidrat li l-effetti tal-Kap 158 kif emendat fil-1979 huma l-istess kemm f'kaz ta' koncessjoni antecedenti ghall-ligi kif ukoll ghall-koncessjoni li tkun saret wara d-dhul fis-sehh tal-ligi.

Illi fil-fehma taghha l-lezjoni riskontrata bl-Att XXIII tal-1979 ma jistax jibqa' ristrett ghal dawk il-kazijiet biss fejn is-sidien gew sottomessi ghall-effetti retroattivi tal-Ligi, fejn, fi kliem iehor, kienu ikkoncedew il-proprjetajiet taghhom b'cens qabel l-introduzzjoni ta' dik il-Ligi u kien japplika ghalihom id-dispost tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap.158. Il-limitazzjonijiet ta' dawn l-emmendi, li gew rikonoxxuti li kienu eccessivi u sproporzjonati, bit-trapass taz-zmien, ghandhom jisthargu anke fil-konfront ta' dawk is-sidien li ghamlu koncessjonijiet enfitewtici wara l-21 ta' Gunju 1979.

F’dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Amato Gauci vs Malta (470456/06):-**

“61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant’s property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time……..The Court further

considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim'Ministru et**,[15] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

"*[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi* ***ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom****, stante li permezz tieghu nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll* ***qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi****".*

Fil-kaz odjern, wiehed jista' jargumenta li ma kienx hemm "forced landlord-tenant relationship" jew li r-rikorrenti kienet soggetta ghall-incertezza, billi kienet taf il-kondizzjonijiet li kienu ser jirregolaw ir-relazzjoni bejnha u Gatt meta hi, flimkien ma' ommha u hutha, dahlu fil-kuntratt originali fil-1981.

[15] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et**[16]**,** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

"Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit".

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta tagħhom;
ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħedjikkunsidra l-valur tal-proprjeta bħala fattur rilevanti;
iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mill-

[16] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

liġi,allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.
vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, ***u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini :

"12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bissaħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti

mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

Principji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz

Illi fil-kaz odjern r-rikorrenti tghid li kienet kostretta li tikkoncedi l-fond b'cens minkejja l-ligi tal-1979 ghaliex il-fond ma kienx dekontrollat u l-unika salvagwardja ghas-sidien skont il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Huha **Francis Borg** xehed li qabel il-koncessjoni enfitewtika, l-fond kien okkupat b'kera ghand certu Busuttil u meta dan ha plot jew proprjeta' tal-Gvern kellu jaghti c-cwievet lill-Housing Authority li sussegwentement allokaw il-fond lil Carmel Gatt. Il-kuntratt ma' Gatt sar bi ftehim mal-

Housing "*ghax kieku baqa' bl-allokazzjoni tal-Housing il-kera kienet tkun b'dik stabbilita mill-istess Housing abbazi tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance 1944 abbazi tal-'fair rent', liema kumpens tal-kera ma seta qatt jeccedi dak li kien stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914.*" Ghalhekk jghid li ommu ma kellhiex ghazla ohra gjaladarba l-fond kien rekwizzizzjonat u allokat lil Carmel Gatt u l-kuntratt ta' cens kien l-unika mod biex issalva l-proprjeta' taghha bl-isperanza li xi darba jigi ghandha u tiehu kumpens gust.[17]

Hawnhekk il-Qorti tissenjala li l-provi dwar l-allokazzjoni tal-fond lill-intimat Gatt qabel ma akkwistah b'cens huma skarsi, salv ghall-affidavit premess. L-intimat stess fl-affidavit tieghu jammetti li kien qed jokkupa fil-fond qabel ma hadu b'cens[18] izda ma jaghti l-ebda spjegazzjoni ohra. *A contrario sensu* lanqas jafferma li kien qed jokkupah qabel b'xi titlu derivanti mis-sid. Jillimita ruhu biex jghid "*jirrizulta mhux ikkontestat li l-ahwa Borg kienu jafu li l-esponent kien qieghed jokkupa l-istess fond qabel ma ffinalizzaw l-imsemmija koncessjoni enfitewtika u anke taht liema cirkostanzi huwa kien akkwista l-okkupazzjoni tal-istess fond.*"[19] Ghalhekk il-Qorti ma tistax tiskarta dak mistqarr mix-xhud Francis Borg u minn Rose Borg fir-rikors promotur mahluf taghha in kwantu din il-verzjoni hija verosimili, specjalment fl-isfond tar-realta' socjali f' Malta fil-qasam tad-djar fis-snin sebghin u tmenin.

---

[17] Affidavit a fol 96.
[18] Affidavit a fol 143.
[19] Fol 5 tal-affidavit tieghu.

Madanakollu ghandu jinghad li konsiderazzjonijiet simili gew trattati u skartati mill-Qrati taghna f'diversi sentenzi taghhom moghtija f'kazijiet simili fejn is-sidien ikunu kkontrattaw wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 konsapevolment dwar it-termini tal-ligi u l-effetti taghha.

Hekk kien gara fil-kaz ta' **Sean Bradshaw et v L-Avukat Generali et** (Q.K.6 ta' Frar 2015) fejn japplikaw l-istess principji u fejn gie ritenut li :

"Din il-Qorti tosserva li jinsab ritenut fil-gurisprudenza patria li l-fatt li s-sidien ikun dahhlu fi ftehim ma' terzi b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li jkun jiggverna dak il-ftehim f'dak iz-zmien, idghajjef serjament l-ilmenti kostituzzjonali taghhom li huma qeghdin isofru ksur tad-dritt fundamentali taghhom minhabba l-applikazzjoni tal-istess ligi. Kif osservat din il-Qorti fil-kawza ***Emanuel Ciantar v. Carmel Zammit***[20]***:*** *"Ladarba partijiet kienu liberi li jiftehemu kif iridu u accettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-regim li kien jirregola r-relazzjonijiet taghhom, ma jistghux issa jilmentaw li d- drittijiet fundamentali taghhom gew vjolati. L-appellati setghu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-regim u ghazlu minflok regim legali iehor li kien disponibbili li kien jippermettilhom jghollu l-kera u jiehdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perjodu in kwistjoni ma kienx wiehed baxx. L-appellati accettaw dak l-ammont ta' kera u ma ghamlux provizjon ghal awment ta'*

[20] Deciza 5 Lulju 2011; ara wkoll Q.Kos. **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru, l-Avukat Generali u Pamela Gatt** –22 Frar 2013

kera wara kull tant zmien." Jigi precizat li l-kaz ta' Bradshaw kien jittratta dwar kazin.

Illi din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha tad-19 ta'Jannar 2010 fl-ismijiet ***Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et*** [21]*fejn f'sitwazzjoni simili, pero` fejn il-ftehim kien dwar enfitewsi temporanja, il-Qorti qalet hekk: 'Il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens, l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju.. Ma gie impost xejn fuq l-appellanti! ...... Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament accettat li tissottometti ruhha ghall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu.*

Fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti l-appellati dahlu ghal dak l-istat ta' fatt u ta' ligi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Ghalhekk ma kien hemm ebda impatt fuq il-proprjeta` tal-appellati li huma ma kienux jafu bih jew li kien "arbitrary" u "unforeseable". Lanqas ma kien hemm xi "uncertainty" legislattiv meta sar il-ftehim. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(2006). Ghal din ir-raguni l-Qorti hija prekluza milli tidhol fil-kwistjoni jekk "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners".*

[21] 19 ta' Jannar 2010

Il-Qorti fil-kaz ta' **Bradshaw** ikkonkludiet li "*ladarba l-awturi tal-atturi dahlu fil-ftehim volontarjament taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien u ladarba fil-ftehim lokatizju ma ftehmux dwar awment fil-kera matul iz-zmien, u wkoll la ladarba sas-sena 2009 ma kien hemm ebda intervent legislattiv jew mizura tal-Istat li dderogat minn dak il-ftehim, allura ghandu jipprevali l-principju tal-pacta sunt servanda. Ukoll jekk sa dak in-nhar l-korrispettiv miftiehem kien tilef hafna mill-valur tieghu minhabba z-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, u gie jitqis bhala baxx wisq tenut kont ukoll tal-introjtu percepit mill-kazin mill-facilitajiet tal-catering provduti minnu, allura imputet sibi, u la l-Istat u wisq anqas il-kazin ma jistghu jgorru xi responsabbilita` fir-rigward.*"

F'dan il-kuntest il-Qorti Kostituzzjonali ikkonsidrat li l-fatt li l-emendi tal-2009 intizi biex itejbu s-sitwazzjoni tas-sidien eskludew kazini mill-effetti taghhom ma biddel xejn mill-konkluzjoni milhuq billi baqa' vigenti l-ftehim originali minghajr indhil mill-Istat.

Bl-istess insenjament il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Franco Buttigieg et v Avukat Generali et**[22] cahdet it-talba ta' direttarji fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet giet ikkuntrattata fis-sena 1981 u fejn il-konvenuti f'dik il-kawza komplew jabitaw fil-fond bis-sahha tal-artikolu **12(2)(b)(ii) tal-Kap 158** proprju bhal kaz in ezami. Il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta u strahet fuq is-sentenza fil-kawza

[22] 6 ta' Frar 2015.

Albert Cassar v. Prim Ministru (deċiża fit-22 ta' Frar 2013) li finalment ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għaliex meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni kienet ġa ġiet fis-seħħ il-liġi li, allura, ilmenta minnha.

"Illi l-qorti allura ċaħdet it-talba tiegħu proprju għalhekk u qalet illi:

'F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament igħidu li,riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjeta tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġa saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987".

L-argumenti sollevati mir-rikorrenti fil-kaz ta' **Buttigieg** fuq citat kienu simili ghal dawk odjerni, senjatament li s-sidien dak iz-zmien tal-koncessjoni, ma kellhomx triq ohra ghajr li jaghtu l-fond b'koncessjoni enfitewtika biex jevitaw esproprju jew rekwizizzjoni altrimenti l-uniku triq iehor kien li jikruh u jigi assoggettat ghar-restrizzjoni tal-*fair rent ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Madanakollu l-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet li:-

"*Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, <u>bħallikieku l-kuntratt għamluh</u>*

b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġa kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Il-Qorti, izda, rrikonoxxiet id-diffikultajiet li kienu qed jirrinfaccjaw is-sidien f'dawk iz-zminijiet:-

"14*. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilita qawwija jekk mhux ukoll probabbilita' illi fond battal jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali."*

Inoltre l-Qorti kkonsidrat li s-sidien kienu daqstant liberi biex jiftehmu fuq cens oghla fejn, allura, r-rata ta' inflazzjoni ma kienetx tirrizulta f'rata daqshekk sproporzjonata mat-terminazzjoni tal-perjodu tac-cens. Ikkonkludiet li:

"16. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

Ghalkemm hu minnu li l-Qrati taghna mhumiex marbutin bid-dottrina ta' *binding precedent,* l-pronunzjamenti tal-oghla Qorti Kostituzzjonali tal-pajjiz ghandhom rabta perswassiva ghall-Qrati tal-ewwel grad.

Illi fil-kaz odjern, il-Qorti riskontrat differenza mal-kazijiet fuq citati billi l-intimat kien gja qed jirrisjedi fil-fond minghajr il-kunsens dirett tas-sidien. Il-kuntratt gie konkluz f'dan l-isfond fattwali fejn l-intimat kien gja protett u s-sidien kellhom iqisu d-drittijiet taghhom sa l-ahjar li setghu f'dawk ic-cirkostanzi li certament kienu indipendenti mill-volonta' taghhom.

F'dan il-kuntest, din il-Qorti tikkonsidra li l-liberta' kontrattwali tas-sidien giet mxekkla fil-1981 minhabba il-qafas legali li kien jimmilita kontra t-tgawdija hielsa tal-proprjeta'. Kien fatt reali ghas-sidien li proprjeta' taghhom kienet a riskju ta' rekwizizzjoni.

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-fatt li kien hemm riskju reali ta' rekwizizzjoni jew tehid iehor forzuz bilfors jimpingi fuq il-liberta' ta' l-ghazla u fuq il-volonta' tas-sid. Mhuwiex bizzejjed li wiehed jghid li setghu jbieghu l-fond jekk riedu ghaliex dan ukoll ifisser li hemm indhil mill-Istat fuq il-liberta shiha ta' tgawdija tal-proprjeta` - *il jus utendi, fruendi u abutendi -* permezz tar-regim legali li kien jirregola l-qasam tad-djar kollu f'Malta.

Huwa minnu li l-iskop socjali fis-sena 1979 u anke 1981 kien aktar evidenti u gustifikabbli izda din is-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[23] li tipprovdi:

*"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li **jsir l-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data**".*[24] Madanakollu din id-disposizzjoni ma tapplikax ghat-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-*directus dominus* meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li tintemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqis bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.[25]

Mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kien jezisti fl-1979 naqas drastikament.

Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar ".... *the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era....". Qalet ukoll "....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)."* Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata.

---

[23] Act XXXI.1995.4
[24] Art.16(3) Kap 158.
[25] Art 16(2)(b) Kap 158.

Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-opera restrittiva tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom fis-sena 1995. L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

In effetti il-ligi tal-1979 kienet fiha innifisha holqot "eccezzjoni ghall-eccezzjoni" ghaliex qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII ta' dik is-sena, d-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex jevitaw ir-rekwizizzjoni. Madanakollu b'emendi tal-1995, din l-eccezzjoni xorta baqghet ma gietx sanata.

Illi inoltre l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal-2010 u fl-Artikolu 39(4A)** li jipprovdi:-

“(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta’ djar ta’ abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, ***tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili****”.*

Skont ***l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili*** *l-kera ghandha tizdied kull* ***tliet snin****:*

"[….] b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; ***l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013****".*

Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali:**

'Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu."

Fil-kaz recenti deciza mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Case of Zammit and Attard Cassar v Malta**[26] fit-30 ta' Lulju 2015, il-Qorti dahlet fil-kwistjoni ta' *implied waiver* u cioe`:

"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of

[26] Appl.No. 1046/12)

the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal,*** *no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

49. More recently, in ***R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic*** *(nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference*

with the landlords' right to use their property (ibid. § 106)."(sottolinear ta' din il-Qorti).

Il-Qorti hija konxja li anke l-fatti tal-kazi fuq citati mhumiex identici ghall-kaz in ezami. Madanakollu t-tema hija wahda, cioe`, li r-rinunzja (*waiver)* ghad-dritt ghandha tkun wahda libera u espressa, fejn id-drittijiet li qed jigu rinunzjati huma certi, u prevedibbli. Fil-materja ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem fejn jirrizulta l-isproporzjon sancit mill-Konvenzjoni, l-ezami tal-Qorti ghandha tkun wahda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt.

Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess ic-cens originarjament fil-1981 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kenitx wahda ta' sbilanc eccessiv kif evidentement avvera tul is-snin. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..."* (para 50).

Illi fil-kaz odjern il-fond gie koncess b'cens fil-1981 ghall-perjodu ta' 21 sena *verso* l-hlas ta' cens annwu ta' Lm70. Bl-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003, li mhix novazzjoni, il-kera kienet awmentat bl-opera tal-kap 158 ghall-LM140 fis-sena. L-intimat ghadu jghix fil-fond sallum flimkien ma uliedu. Il-kera attwalment imhallsa hi ta' €326.11 fis-sena

filwaqt skont l-istima tal-valur lokatizju mill-Perit Mario Cassar inkarigat bhala espert tekniku minn din il-Qorti, il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2013 hu ta' €3,450 fis-sena filwaqt li fis-sena 2002, meta ttermina l-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika originali, il-valur lokatizju kien ta' €2,222 fis-sena. Biex jirribatti dan ir-rapport, l-intimat pprezenta stima peritali *ex parte* debitament mahlufa minn fejn jirrizulta li l-fond gie stmat fuq is-suq fil-valur ta' €93,500 circa, li, bl-applikazzjoni tar-rata ta' 3% adoperata mill-Perit Mario Cassar, iwassal ghall-valur lokatizju ghas-sena 2014 ta' €2805. Ghalkemm inqas mill-valur tal-espert, id-differenza bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hu l-kera imhallsa hija eccessiva u l-kera imhallsa misera u irrisorja.

Ikkonsidrat inoltre li l-Perit Tekniku pprezenta prospett tal-valur lokatizju u anke kapitali tal-fond ghal kull sena mis-sena 2002 sas-sena tar-rapport tieghu (2013). Minn dan il-prospett (fol 77) jirrizulta li fis-sena 2002, il-kera imhallsa bir-rata ta' €326.11 kienet tirrapresenta 14.6% tal-valur lokatizju; fis-sena 2004, il-kera imhallsa kienet 11.7%; fis-snin 2009 -2013 kienet 9.44% tal-valur lokatizju . Dan ifisser li filwaqt li l-valur lokatizju fuq is-suq zdied b'55% circa, il-kera imhallsa ma mxietx bl-istess pass. Harsa lejn ir-rata ta' inflazzjoni ppubblikata ai fini tal-Kap 158 juri li r-rata oghliet b'circa 22.2% fl-istess perjodu.

Fil-fehma tal-Qorti dan jindika li r-rata ta' inflazzjoni ma tirrispekkjax ir-realta tal-inflazzjoni fil-valur ta' bini kif jixhdu l-figuri rapportati mill-espert taghha.

Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali** (33/2010/1):

"Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'".

Illi ghalhekk, meqjus dak kollu premess, din il-Qorti tikkonsidra li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 wara t-trapass ta' kwazi erbghin sena l-johloq piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti li certament ma kienx previdibbli fil-mument meta dahlet fil-koncessjoni enfitewtika. Mhux biss, imma din il-Qorti issibha difficli, anzi ripudjanti biex taccetta li b'tali koncessjoni, is-sid odjerna irrinunzjat ghal kull protezzjoni li ttiha l-ligi ghad-drittijiet fondamentali taghha inkondizzjonalment u in perpetwita'.

Ghaldaqstant il-Qorti, bl-applikazzjoni tal-istess kriterji enuncjati mill-qrati Maltin u minn Strasbourg rigward l-effetti sproporzjonati tal-Att XXIII tal-1979 anke ghall-kaz in ezami ser **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li tikkonsidra li l-artikolu 12 tal-Kap 158 hija leziva tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Interess Guridiku

Illi l-intimat eccepixxa wkoll nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti biex tressaq din l-azzjoni billi rrikonoxxiet hi stess id-dritt tieghu taht l-Kap 158 minghajr ebda riserva. Fid-dawl ta' dak kollu premess, din il-Qorti tikkonsidra li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet fil-1981 ma seta' qatt jimplika rinunzja perpetwa u inkondizzjonata ghad-dritt fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha b'mod eccessiv u sproporzjonat **.**

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

RIMEDJU

Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedju gust li jinkludi l-izgumbrament tal-inkwilin Gatt mill-fond kif ukoll kumpens ghad-danni sofferti *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti tosserva li gialadarba l-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) tikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak il-provvediment hu **bla effett**. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

“Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom

jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****".*

Japplika wkoll f'dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz **Lindheim and Others v.Norway** deċiż fit-12 ta' Gunju 2012:-

""Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants' individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Huwa minnu li Carmel Gatt kien kontraent ukoll fil-kuntratt tal-1981 u kellu aspettattivi ta' protezzjoni, izda din il-Qorti hi tal-fehma li mhu ser isofri l-ebda telf billi ghandu dritt ghar-rivalsa kontra l-Istat sabiex tkompli ittih protezzjoni f'residenzi proprjeta' tal-Gvern Malti minghajr il-htiega jew il-pretensjoni li l-piz tieghu jkompli jintrefa' mis-sid privat.

Ghaldaqstant, l-intimat Carmel Gatt ma jistax jibqa' jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 12 sabiex ikompli jghix fil-fond oggett tal-kawza.

Kumpens ghad-Danni

Rigward il-kumpens ghad-danni din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandha dritt ghalih mid-data tat-terminazzjoni tal-perjodu ta' cens (2002) meta tqis li r-rikorrenti ilha mis-sena 2002 ma tiehu kumpens gust ghall-fond taghha, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu naqas mat-trapass taz-zmien.

Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita' mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €35,535 ghas-snin 2002 sa 2013. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€3586. Madanakollu hu assodat li ir-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. Ghaldaqstant qed tillikwida d-danni fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont li l-isbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010.

Ghaldaqstant **tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) ghall-uzu li qed isir fil-fond mill-intimat Carmel Gatt.**

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Gatt, **Tilqa'** it-tielet eccezzjoni u l-eccezzjoni 2.4 tal-intimat u tal-Avukat Generali rispettivament billi tiddikjara li r-rikorrenti ma sofrietx lezjoni fit-termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; **tichad** it-tieni eccezzjoni tal-intimat Carmel Gatt u tiddisponi mit-talbiet u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:

1. **Tilqa'** l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini (Kap. 158) anke kif sussegwentement emmendat bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

2. **Tilqa' t-tieni talba** u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Konsegwentement tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett u ghaldaqstant tiddikjara li l-intimat Carmel Gatt m'ghandux jedd jibqa' jokkupa il-fond 54 gja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara b'kirja li giet mahluqa permezz ta' dak il-provvediment.

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-Avukat Generali huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-emmendi introdotti fil-Kap 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 .

4. **Tilqa' r-raba' talba** u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000).

5. **Tilqa' l-hames talba** u tikkundanna lill-Avukat Generali ihallas l-kumpens hawn likwidat lir-rikorrenti bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez jithallsu mill-Avukat Generali.

Tordna lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati *ai termini* tal-**artiolu 242(1) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta** malli din is-sentenza tghaddi in gudikat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' Frar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' Frar 2016