QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 2

Rikors Numru 1/12 JRM

Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani

v.

Avukat Generali u John u Christine konjugi Tabone

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmula miz-zewg intimati separatament minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha, fil-11 ta' Frar 2015, li permezz taghha dik il-Qorti, wara li cahdet l-ewwel talba tar-rikorrenti billi ma jirrizultax li r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd fondamentali taghhom la taht il-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u

lanqas taht il-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [il-Konvenzjoni] ghar-raguni msemmija f'dik it-talba,[1]; laqghet it-tieni talba tar-rikorrenti billi sabet li dawn garrbu u qeghdin igarrbu ksur tal-jedd taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija pacifika ta' hwejjighom minhabba t-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Ordinanza tal-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), izda ma sabitx li garrbu ksur tal-istess jedd taghhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, konsegwentement ordnat lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta' €50,000 u wkoll billi ordnat li l-intimati Tabone ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-imsemmi artikolu tal-ligi biex jibqghu joqoghdu fl-appartament mertu tal-kawza; u cahdet il-kumplament tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-intimati; u ordnat li l-intimati flimkien u *in solidum* bejniethom ihallsu l-ispejjez tal-kawza.

<u>Il-Mertu</u>

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien ta' appartament bin-numru wiehed (1) gewwa San Michel Flats, fi Triq San Gorg, f'San Giljan li kien dekontrollat f'Ottubru 1961. Huma kisbu dan il-fond bhala 'liberu u frank' minghand Cassar Estates Limited b'kuntratt pubbliku tal-25 ta'

[1] Din hi fis-sens li l-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 irrenduha impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minkejja ftehim espress datat 7 ta' Marzu 1978.

Jannar, 1986, fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, li bih l-assi tal-imsemmija kumpannija nqasmu bejn l-azzjonisti fil-proceduri ta' stralc.

3. L-appartament kien inkera lill-intimat Tabone minghand Cassar Estates Limited b'kitba privata maghmula fis-7 ta' Marzu, 1978, ghal zmien hames snin b'effett mill-1 ta' Settembru 1979, ghall-kera ta' tmienja u erbghin liri Maltin (Lm48) kull tliet xhur, b'dan li sat-30 ta' Awwissu, 1979, il-kera kellha tkun ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kull xahar.

4. Fil-21 ta' Gunju, 1979, gie promulgat l-Att XXIII li bidel il-ligi, fost l-ohrajn, dwar it-tigdid tal-kirjiet ta' postijiet li kienu dekontrollati, b'effett retroattiv b'mod li allura kienet tghodd ukoll ghal kirjiet li kienu saru qabel id-dhul fis-sehh ta' dak l-Att. L-intimati Tabone joqoghdu fl-appartament bhala r-residenza taghhom u ghalhekk, inqdew bl-Att XXIII tal-1979 biex zammew l-appartament b'kera minn dakinhar li ghalaq iz-zmien tal-ftehim originali.

5. Ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur tal-jedd fondamentali ta' tgawdija tal-possedimenti taghhom u ta' harsien minn tehid tal-istess minghajr kumpens xieraq, kemm taht il-Kostituzzjoni u kif ukoll taht il-Konvenzjoni, u li, minhabba l-emendi fil-ligi hawn fuq imsemmija, la

jistghu jiehdu l-pussess tal-post lura ghall-uzu taghhom u lanqas qed jiehdu kumpens xieraq u adegwat ghall-uzu tieghu.

6. Jinghad ukoll illi permezz ta' sentenza preliminari datata 27 ta' Settembru 2012, l-ewwel Qorti illiberat lill-intimati Tabone mill-osservanza tal-gudizzju, izda b'sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-22 ta' Frar, 2013, fuq appell imressaq mir-rikorrenti, gie deciz li l-intimati Tabone jithallew ikunu parti fil-kawza sabiex il-gudizzju odjern ikun integru.

Is-Sentenza Appellata

7. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tal-11 ta' Frar 2015, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi bħala konsiderazzjonijiet legali huwa xieraq li, qabel kull ħaġa oħra, l-Qorti tistħarreġ is-siwi ta' dawk **l-eċċezzjonijiet preliminari** li dwarhom hija għadha ma tatx il-fehma tagħha f'sentenza. Dawn l-eċċezzjonijiet tqajmu kollha mill-intimati miżżewġin Tabone u, ladarba għadhom partijiet f'din il-kawża u baqgħu formalment ma irrinunzjaw qatt għalihom, din il-Qorti ma tistax tastjeni aktar minnhom. L-imsemmija eċċezzjonijiet huma: (a) li din il-Qorti, fil-kompetenza "kostituzzjonali" tagħha ma għandhiex is-setgħa li tisma' u tiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent safejn diretti kontra l-intimati Tabone, li bejnhom u l-istess rikorrenti hemm rabta kuntrattwali ta' kirja, safejn tintalab dikjarazzjoni ta' sejbien ta' responsabbilta' għall-ħlas ta' kumpens għad-danni mġarrba u l-likwidazzjoni tal-istess danni; (b) li din il-Qorti, fil-kompetenza "kostituzzjonali" tagħha ma għandhiex is-setgħa li tiddikjara, tillikwida u tikkundanna taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni; (ċ) li, għall-finijiet tal-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux imexxu 'l quddiem kawża dwar ilmenti ta' ksur ta'

jeddijiet fondamentali taħt il-Konvenzjoni, dwar kull ħaġa li seħħet qabel it-30 ta' April, 1987; u (d) li t-talbiet tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' sejbien ta' responsabbilta' u l-ħlas tad-danni waqgħu bil-mixi tal-preskrizzjoni ta' ħames snin. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sejrin jitqiesu flimkien;

"Illi l-Qorti jidhrilha li għandha tosserva li meta l-intimati Tabone ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom tal-għeluq, ma lissnu lanqas kelma waħda dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari. Minkejja dan, xorta waħda ma dehrilhomx li kellhom jiddikjaraw jekk kinux għadhom jinsistu dwarhom. Minħabba li wħud minnhom huma eċċezzjonijiet perentorji tal-ġudizzju, l-Qorti ma tistax ma tiddeċidihomx[2];

"Illi dwar l-eċċezzjonijiet **dwar jekk din il-Qorti għandhiex is-setgħa li tisma' u taqta' dwar it-talbiet tar-rikorrenti** irid jingħad li l-fatt waħdu li l-intimati Tabone jgawdu l-appartament b'titolu ta' kirja fil-konfront tar-rikorrenti ma jġibx b'daqshekk biss li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tisma' u taqtal-kawża. Huwa minnu li f'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari l-intimati Tabone jirrilevaw li s-setgħa ta' din il-Qorti biex tqis l-ilmenti tar-rikorrenti u biex tagħti r-rimedji mitluba minnhom ma testendix għal min ikun jokkupa post li ntlaqat mid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. B'dan il-mod, l-intimati qegħdin jgħidu li azzjoni bħal dik mibdija mir-rikorrenti tista' titressaq biss kontra l-Istat;

"Illi fid-dawl tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar, 2013, li biha laqgħet l-appell tar-rikorrenti mis-sentenza preliminari mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Settembru, 2012, irid jingħad li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ma humiex tajbin. Jidher li f'dik is-sentenza l-Qorti Kostituzzjonali dehrilha li kellha tqis lill-intimati Tabone bħala kontraditturi leġittimi tal-azzjoni tar-rikorrenti sewwasew minħabba t-talbiet magħmula mir-rikorrenti dwar ir-"rimedju xieraq"[2] u liema rimedji setgħu u għadhom jistgħu jolqtu lill-istess intimati Tabone jekk kemm-il darba din il-Qorti tasal biex issib li r-rikorrenti tabilħaqq ġarrbu jew qegħdin iġarrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom;

"Illi dik il-fehma jidher li taqbel ma' x-xejra li l-imsemmija Qorti qiegħda tieħu minn ftit taż-żmien 'il hawn fir-rigward ta' kawżi fejn sabet ksur tal-

[2] Ara §§ 12 sa 14 tas-sentenza tat-22.2.2013.

jeddijiet fondamentali sewwasew fil-qafas tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[3];

"Illi l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari wkoll ma humiex tajbin jekk bihom l-intimati Tabone riedu jfissru li t-tribunal waħdieni biex jisma' u jaqta' każijiet fejn jidħlu kwestjonijiet imnissla fil-qafas ta' kuntratt ta' kirja ta' immobbli huwa xi qorti oħra li lilha l-liġi tagħti setgħa esklussiva[4]. Dik il-ġurisdizzjoni mogħtija mil-liġi ma tistax tneħħi s-setgħa jew ġurisdizzjoni partikolari li l-Kostituzzjoni tagħti lil din il-Qorti meta jqumu jew jitressqu quddiemha kwestjonijiet dwar ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali. Jekk stess tinqala' kwestjoni bħal din quddiem qorti bħal dik, hija dik il-qorti li jkollha twaqqaf is-smigħ sakemm din il-Qorti tkun stħarrġet il-kwestjoni tal-allegat ksur tal-jedd fondamentali jew, jekk tkun qorti kompetenti, li tirreferi l-kwestjoni direttament lil din il-Qorti skont l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(3) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

"Illi għalhekk l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari mhumiex mistħoqqa fid-dritt u għalhekk mhumiex sejrin jintlaqgħu;

"Illi għar-rigward tal-**eċċezzjoni 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-Liġijiet ta' Malta li "*Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabell-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dan l-Att*";

"Illi l-Qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni. Iżda hawnhekk ukoll, in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tiegħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib

[3] Ara, b'eżempju, Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet **Conċetta sive Connie Ċini v. Eleonora Galea et** §§ 43 u 52; u Kost. **31.1.2014** fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et noe et v. L-Avukat Ġenerali et** §§ 34 sa 40.

[4] Ara l-proviso tal-art. 1525(1) tal-Kap 16.

magħha l-ksur tal-jedd fondamentali ma tkunx waħda istantaneja[5], allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara[6]. Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti[7];

"Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li, għalkemm il-kirja miftehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħalqet il-kirja *ex lege* mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sallum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati;

"Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa';

"Illi għar-rigward tal-**eċċezzjoni li l-azzjoni tar-rikorrenti safejn titlob il-ħlas tad-danni waqgħet bil-preskrizzjoni** tal-ħames snin, il-Qorti tqis li l-intimati ma jfissru bl-ebda mod għal liema dispożizzjoni tal-liġi qegħdin jirreferu. F'każ fejn parti f'kawża tqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, jaqa' fuqha l-piż li tipprova dak li tallega u li ssemmi d-dispożizzjoni tal-liġi li ssejjes tali eċċezzjoni. Fil-każ tallum, l-intimati Tabone naqsu għal kollox milli jwettqu dan id-dmir;

"Illi, minbarra dan, huwa magħruf u aċċettat li "*l-azzjoni għar-ridress minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ma kienet tippreskrivi ruħha bl-ebda terminu estintiv. It-trapass taż-żmien jista', f'ċerti każi,*

[5] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet **Francis Beżżina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. **28.2.2005** fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et** fost oħrajn.
[6] Ara, b'eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Cachia v. Avukat Ġenerali *et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**).
[7] Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. **8.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet **Beżżina Wettinger et v. Malta** (Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. **5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Malta** (Applik. Nru. 26771/07) §38.

jirrifletti l-gravita` tal-vjolazzjoni tad-dritt imma ma jistax jestingwi l-azzjoni"[8];

"Illi għaldaqstant, lanqas din l-eċċezzjoni preliminari ma hija tajba u mhijiex sejra tintlaqa';

"Illi l-Qorti issa tgħaddi biex tistħarreġ **il-mertu tal-ilment** fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imqajmin mill-intimati dwar l-istess mertu. Il-qofol tal-ilmenti tar-rikorrenti jitnisslu minn kirja li saret fuq post li kien imneħħi mill-kontroll (tal-liġijiet il-"qodma" dwar il-kiri ta' fondi urbani) meta nbdiet il-kirja, u li, sa ma ġie biex jagħlaq iż-żmien miftiehem (il-perjodu konvenzjonali), daħlu fis-seħħ il-bidliet fil-liġi magħmulin taħt l-Att XXIII tal-1979 li bihom intlaqtu wkoll postijiet dekontrollati b'seħħ b'lura, u b'hekk il-post (l-appartament) baqa' jinżamm mill-okkupanti tiegħu (l-intimati Tabone) b'kirja mġedda bis-saħħa tal-liġi. Ir-rikorrenti jsejsu l-ilment tagħhom kemm fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Illi <u>safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>, dan jipprovdi li "*(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....*";

"Illi ladarba r-rikorrenti jilmintaw mill-implikazzjonijiet tal-bidliet li saru fil-liġi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, xieraq ukoll li f'dan il-qafas il-Qorti tistħarreġ element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li l-ebda waħda mill-partijiet ma għamlet l-iċken riferenza għalih fis-sottomissjonijiet imressqin minnha. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wieħed maħsub li jdaħħal fis-seħħ emendi f'liġi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[9] – li kienet ilha fis-seħħ sa mill-10 ta' April, 1959;

[8] Kost. **6.8.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Vella et v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.57**).
[9] Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

"Illi dan kollu qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma – (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni*";

"Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien liġi fis-seħħ f'Malta qabel it-3 ta' Marzu, 1962, xejn li jkun sar taħt dik il-liġi (ukoll bis-saħħa ta' xi emenda li tkun daħlet fis-seħħ wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur tal-artikolu 37, sakemm ma sseħħx xi waħda mill-erba' ċirkostanzi maħsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq ingħad;

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza (dawk li minħabba fihom ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu jew qegħdin iġarrbu l-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba' ċirkostanzi msemmija u dan għaliex huma jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprjeta` li tkun (il-fond tal-abitazzjoni) jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba u wkoll għaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-ħlas ta' kumpens jew l-ammont ta' dak il-kumpens sar anqas favorevoli għall-persuna li għandha dik il-proprjeta` jew għandha interess fiha;

"Illi minħabba f'hekk, din il-Qorti ssib illi għandha tistħarreġ jekk kemm-il darba t-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 kif issa emendat iwassalx għal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

"Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta' kuntratt ta' kirja. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-partijiet daħlu għalih minn rajhom u bla ma kienu mġegħlin. Dak li wassal għall-qagħda li, kuntrattwalment, ir-rikorrenti u l-intimati Tabone jinsabu fih illum ġara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-saħħa tal-intervent leġislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali

bejn l-intimati Tabone u sid l-appartament kien wieħed konsenswali. Dan ifisser ukoll li meta r-rikorrenti kisbu l-appartament fil-kuntratt ta' qasma tal-assi ta' Cassar Estates Limited ma kienx qed jgħid sewwa l-kuntratt meta jgħid li huma kienu qegħdin jieħdu l-appartament bħala "liberu u frank" meta fis-seħħ kien hemm kirja favur l-intimati Tabone;

"Illi l-Qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti[10] li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-liġi ma nbidlitx; iżda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb[11];

"Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li f'ċirkostanzi bħal fil-każ li għandha quddiemha llum, ma jistax jingħad li l-kirja li nftiehmet bejn l-awtriċi tar-rikorrent u l-intimat John Tabone kienet tabilħaqq xi għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. F'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem la dwar esproprjazzjoni formali u anqas dwar esproprjazzjoni *de facto*: ħadd u xejn ma ġiegħel lill-awtriċi tar-rikorrenti sabiex b'xi mod tittrasferixxi l-proprjeta` tagħha (l-appartament) jew xi interess fi jew dritt fuq dik il-proprjeta`; u l-istess rikorrenti anqas ma ġew imċaħħda mid-dritt li jbieghu din il-proprjeta`. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom huma qed jilmentaw jammontaw biss għal forma ta' kontroll fuq il-mod kif għandha ssir il-kirja u kontroll fuq id-dħul tagħhom mill-kiri tal-proprjeta` in kwistjoni u għalhekk għal forma ta' kontroll fuq l-użu minnhom ta' dik l-istess proprjeta`[12]. Għalhekk, għalkemm mhuwiex eskluż li xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu tabilħaqq iwasslu għal

[10] § 5 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom f'paġ. 183 tal-proċess.
[11] Ara artt. 1531B u 1531F tal-Kap 16.
[12] Ara P.A. Kost VDG **8.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Gauċi et v. Segretarju Permanenti fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru et**.

ċirkostanzi li jwasslu għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[13], fil-każ tallum wieħed ma jistax jitkellem dwar ksur ta' dak l-artikolu fejn il-fond ikun inkera;

"Illi, għalhekk, safejn it-talba tar-rikorrenti tinbena fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-Qorti ma ssibx li hija mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

"Illi f'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrenti taħt din id-dispożizzjoni;

"Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> "*Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni*";

"Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

"Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura

[13] Kost. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil v. Tabib John Cassar et**.

l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa'[14] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

"Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[15]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bħal dak;

"Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjeta`. Kemm hu hekk "*the word 'possessions' ... indicates that a wide range of 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*"[16];

"Illi ta' min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-**interess** pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-**skop** pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk egħmil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali[17]. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'egħmil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... between the demands of the general interest of the*

[14] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Pawlu Cachia v. Avukat Ġenerali et** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**).
[15] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet **Sporrong & Lonnroth v. Svezja** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61.
[16] Harris, O'Boyle & Warbrick op. cit, paġġ. 517.
[17] Kost. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet **Mousu` et v. Direttur tal-Lottu Pubbliku et** (Kollez. Vol: **LXXXIII.i.246**) (kawża dwar esproprju ta' post biex jintuża bħala banka tal-lottu).

community and the requirements of the protection of the individual's fondamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"[18];

"Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna[19];

"Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet tal-artikolu 1, "*there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a* de facto *deprivation of property qualifies as a 'deprivation' for the purposes of Article 1/2.* De facto *takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title*."[20] Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[21];

"Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`[22];

"Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta' interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

---

[18] **Sporrong & Lonnroth v. Svezja** (Applik.Nru. 7151/75), § 69.
[19] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet **Francis Beżżina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet**.
[20] Harris, O'Boyle & Warbrick Op. Cit., paġġ. 527-8.
[21] Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et v. L-Onor. Prim Ministru et** (każ li jirreferi għall-jedd tal-lawdemju).
[22] Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet **Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq v. L-Avukat Ġenerali et**.

"Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[23], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[24]. Madankollu, l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta' teħid ta' proprjeta` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha[25];

"Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[26]. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fondamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.*"[27] Dan l-element tal-proporzjonalita` kien konsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'Malta f'għadd ta' każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettal ta' tismija mill-ġdid[28];

"Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilmintaw ir-rikorrenti seħħ bis-saħħa ta' liġi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-liġi[29], fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta' kirja ta' post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-

---

[23] Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Vella et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet**.
[24] Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet **The former King of Greece et v. Greċja** (Applik. Nru. 25701/94) § 87.
[25] K. Reid A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501.
[26] Ibid. §§ 56 u 58.
[27] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3.
[28] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet **Michael Xerri et v. Avukat Michelle Tabone noe et** , fost bosta oħrajn.
[29] Ara art. 5(3) tal-Kap 158.

kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (ii) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament. Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b'użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih[30]. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista' jimponi, l-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta' qabel[31]. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta' tiswija[32]. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet f'każ li jikri l-post;

"Illi fil-każ tal-kirja favur l-intimati Tabone, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien mikri lilhom bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jingħad ukoll li meta l-intimat Tabone kera l-appartament mingħand l-awtriċi tar-rikorrent huwa kien intrabat li jżomm il-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni għajr għal tgħarriq naturali ("*fair wear and tear*") li jiġi mill-użu tal-post;

"Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu li bil-bidliet li saru fil-liġi ġarrbu ħsara kemm f'dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera li setgħu jippretendu bi dritt mingħand il-kerrej u kif ukoll bil-fatt li lanqas setgħu jieħdu l-appartament f'idejhom minkejja li wliedhom kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Huma jgħidu li l-kisba tagħhom tal-appartament ma saritx mingħand terza persuna, iżda mingħand kumpannija li tagħha kienu azzjonisti u li kienet illikwidat l-assi tagħha u qassmithom bejn l-istess azzjonisti. Għalhekk, jgħidu li ma jistax jingħad li huma daħlu għall-kisba b'għajnejhom miftuħa għal dak li kien l-istat legali tal-appartament u huma qegħdin illum intortament qegħdin iġorru l-piż ta' rabta legali li l-awtriċi tagħhom kellha ġġarrab bħala s-sid tal-appartament meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Il-fatt li huma aċċettaw għal numru ta' snin il-kera mingħand l-intimati Tabone wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li

[30] Art. 5(3)(b) tal-Kap 158.
[31] Art. 5(3)(ċ) tal-Kap 158.
[32] Art. 5(3)(d) tal-Kap 158.

jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tagħhom u dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħqu li l-kera li jdaħħlu llum mingħand l-intimati Tabone għall-appartament huwa madwar sebgħa fil-mija (7%) tal-kera li jixraq lill-istess post illum li kieku seta` jinkera fuq is-suq ħieles. Jgħidu wkoll li tassew għandhom bżonn l-appartament għal uliedhom u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f'idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta' kera għoli. Huma jisħqu li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huma qegħdin iġarrbu, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta' kumpens għat-telf ta' kera minn dak inhar li ġġeddet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq is-suq; u kif ukoll li l-appartament jintraddilhom lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li huma qegħdin iġarrbu tibqa' ma tissewwiex;

"Illi, min-naħa tagħhom, l-intimati Tabone jissottomettu li r-rikorrenti nfushom jistqarru li l-bidliet fil-liġi tal-kera kellhom għan li jipprovdu akkomodazzjoni u ħarsien tal-jeddijiet ta' min jikri post biex jgħix fih. Minħabba f'hekk, ma hemm l-ebda dubju li l-Att XXIII tal-1979 jilħaq għan soċjali fl-interess pubbliku. Huma jżidu li, fil-każ tagħhom, l-Istat għaraf il-ħtieġa li huma jkollhom dar fejn jgħixu u li l-bidliet fil-liġi li ddaħħlu bl-Att XXIII fl-1979 kienu mod ta' kontroll ta' x'użu jagħmlu s-sidien ta' post bħal dak u mhux teħid tal-proprjeta`. Tennew li, f'dan ir-rigward, il-Konvenzjoni tagħti lill-Gvern diskrezzjoni wiesgħa dwar x'iqis li huwa fl-interess pubbliku u kif għandu jagħmel biex jilħaq dak il-għan. Jargumentaw li bil-liġi kif inhi llum fis-seħħ, hemm bilanċ bejn il-jeddijiet tal-kerrej u dawk tas-sid ta' post mikri u jiżguraw li l-ġid jintradd lura lil sidu u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija waħda temporanja. Huma jgħidu li l-pussess li huma għandhom tal-appartament huwa wieħed legali permezz ta' kirja u ma għamlu l-ebda ħaġa ħażina li gawdew b'dak li l-liġi tathom li jgawdu. Dwar ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti, l-intimati jgħidu li ma huwiex xieraq li huma jkunu kundannati jħallsu kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak. Hekk ukoll jissottomettu li ma huwiex xieraq li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti għat-tneħħija tagħhom mill-appartament għaliex dan ikun ifisser ksur tal-jeddijiet tagħhom, l-aktar meta wieħed iqis li huma nefqu somom sostanzjali biex tejbu l-kundizzjoni tal-post ħalli jkunu jistgħu jgħixu fih b'mod diċenti. It-tneħħija tagħhom mill-appartament tkun tfisser ukoll il-ħolqien ta' stat ta' inċertezza għal kull min jinsab fl-istess qagħda tagħhom. L-intimati jgħidu li r-rikorrenti kisbu l-appartament meta l-kirja kienet diġa' bdiet isseħħ u b'għajnejhom miftuħa għall-konsegwenzi kollha li dan iġib miegħu, ladarba l-kisba saret fl-1986, u jiġifieri madwar seba' snin wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Huma jmaqdru lir-rikorrenti li, minkejja li kien ilhom daqstant snin li setgħu jattakkaw il-liġi u jressqu l-

ilment tagħhom ta' ksur ta' jedd fondamentali, kien biss fl-2012 li iddeċidew li jiftħu din il-kawża. F'dan ir-rigward, josservaw li l-istess rikorrenti kienu jafu sewwa x'kienu qegħdin jiksbu, meta wieħed jara li l-appartament xtrawh bi prezz ta' sitt elef Lira Maltija (Lm 6,000[33]) , li huwa ħafna aktar baxx milli kieku l-post kien iġib li kieku ma kienx okkupat minn kerrej f'dak iż-żmien, u mill-mod kif kellha titħallas dik is-somma fuq medda twila ta' snin. Iressqu b'qawwa l-argument li r-rikorrenti dejjem laqgħu l-kera li kienet offerta lilhom u qatt ma irrifjutawha, ukoll meta baqgħet tiġġedded minn żmien għal żmien skont il-liġi kif mibdula;

"Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta' tgawdija tal-possedimenti tal-privat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrenti minn rajhom u volontarjament għażlu li jiksbu l-appartament meta l-liġi li minnha jilmintaw kienet ilha s-snin fis-seħħ u għalhekk dan il-fatt iżomm lir-rikorrenti milli jistgħu jressqu lment ta' ksur ta' jedd fondamentali[34]. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b'għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta' politika soċjali u ekonomika f'qafas ta' interess pubbliku u ta' ġustizzja soċjali. Dik il-liġi kienet taqa' fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa jisħaq li l-artikolu msemmi tal-Konvenzjoni ma jagħti l-ebda jedd li wieħed jirreġistra qligħ minn fuq l-użu li jsir minn ħwejġu, u għalhekk l-istħarriġ li trid tagħmel il-Qorti ma għandux ikun wieħed ta' valutazzjoni tal-liġi fil-kuntest ta' spekulazzjoni, imma eżerċizzju ta' stħarriġ tal-proporzjonalita` tal-miżura meħuda mil-leġislatur fid-dawl tar-rejalta' ekonomika u soċjali ta' pajjiżna in ġenerali. L-għan soċjali wara l-bidiliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kien magħruf ukoll mill-Qorti ta' Strasbourg f'bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

"Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrenti ġew "privati" jew imċaħħda minn ħwejjiġhom għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom b'mod li l-ilment tagħhom jaqa' biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta' liġi

[33] Li jġibu €13,976.24 fi flus tal-lum.
[34] Hawnhekk jirreferi għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **19.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet **Emilia Farruġia v. Kummissarju tal-Artijiet et**.

mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta' persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrenti Cassar Torreggiani) intalabx jerfa' piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

"Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 158 (bis-saħħa tal-ATT XXIII tal-1979), fil-liġi kien diġa' ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani[35]. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta' x'jiġri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x'setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-egħluq ta' kirja (jew ta' konċessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa' liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

"Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal kirjiet ta' postijiet dekontrollati mikrija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem kirja bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim ta' kirja ta' post bħal dak (għall-kuntrarju, fiż-żmien li saru l-ftehim, ma kellhom japplikaw l-ebda kundizzjonijiet malli tintemm il-kirja). Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta'

[35] Ord. XXI tal-1931 dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) u l-Att II tal-1949 dwar Id-Djar (Kap 125).

postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar[36]. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-każ tallum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizżazzjoni;

"Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, hemm ċirkostanza xi ftit anomala wkoll. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm il-ftehim tal-kirja bejn Cassar Estates Limited u l-intimat Tabone sar f'Marzu tal-1978 (jiġifieri qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979), iż-żmien tal-ħames snin tal-kirja "*di fermo*" kellu jibda jgħodd mill-1 ta' Settembru tal-1979 (jiġifieri, wara li daħal fis-seħħ dak l-Att). Mhux hekk biss, imma għall-ewwel sbatax-il (17) xahar minn dak inhar li sar il-ftehim u sa dak inhar li kellu jibda għaddej iż-żmien tal-kuntratt, il-kera dovut kien imnaqqas bi qbil għal għaxar liri Maltin (Lm 10) fix-xahar bil quddiem. Wara li għalqu l-ħames snin, l-intimati offrew il-kera aġġustat skont il-bidliet li kienu ddaħħlu fil-liġi bl-Att tal-1979 u s-sid aċċettaha. Kemm hu hekk, il-post ġie għand ir-rikorrent madwar sena u erba' xhur wara li l-kera beda jiġġedded bis-saħħa tal-imsemmi Att;

"Illi b'żieda ma' dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrenti sabu rwieħhom milquta minn dawn il-bidliet leġislattivi li huma fetħu din il-kawża fl-2012. Dan ma jfissirx li b'daqshekk tilfu l-istatus tagħhom ta' "vittmi" tal-liġi li minnha jilmintaw, iżda din iċ-ċirkostanza tħalli tabilfors impatt fuq il-kwalita` tal-ilment imressaq[37] u wkoll fuq ir-rimedju mogħti[38];

"Illi l-Qorti ma taqbilx għal kollox mal-argument imressaq mill-intimati li r-rikorrenti kisbu l-appartament minn rajhom u volontarjament wara li l-istess kien ilu mikri u wara li l-bidliet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ilhom li bdew iseħħu. Dan qiegħda tgħidu għaliex il-kisba min-naħa tar-rikorrenti kienet ir-riżultat ta' proċess ta' stralċ tal-assi tal-kumpannija Cassar Estates Limited li ġiegħel lill-azzjonisti tal-istess kumpannija jagħmlu l-qasma tal-ġid tagħha qabel ma din tkun xolta. Dan ma għandux jitqabbel ma' każ fejn persuna minn rajha tidħol f'kuntratt wara li l-liġi li minnha tilmenta tkun diġa' fis-seħħ[39]. Fuq kollox, minħabba li l-Att XXIII tqies li jikkostitwixxi "ndħil kontinwu"[40] fil-jeddijiet tas-sidien, l-

[36] Art. 16(1) tal-Kap 158.
[37] Kost. **25.10.2013** fil-kawża fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali et**.
[38] Kost. **3.3.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Dr David Tonna et v. Kummissarju tal-Artijiet et**.
[39] Ara Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet **Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et**; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttiġieġ et v. Avukat Ġenerali et**.
[40] Q.E.D.B. **15.12.2009** fil-kawża fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Applik. Nru. 47045/06) § 51.

indħil li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti huwa l-istess li setgħet ġarrbet l-awtriċi tagħhom Cassar Estates Limited;

"Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrenti ġarrbu huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "*an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable*"[41];

"Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrenti sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-appartament kien jinkera kemm fiż-żmien meta għadda f'idejn ir-rikorrenti u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li f'dik l-epoka l-valur li bih il-post kien jinkera kien ta' elf erba' mija u sebgħin euro (€ 1,470) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista' jinkera għal ħamest elef tmien mija u ħamsin euro (€5,850) fis-sena. Meta l-kirja ġġeddet l-ewwel darba (fl-1984) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Tabone kien ta' sitt mija u wieħed u għoxrin euro u tmienja u tletin ċenteżmi (€621.38), filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta' Awwissu, 2014, il-kera li l-intimati Tabone huma tenuti jħallsu hu ta' tmien mija u ħamsa u erbgħin euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmi (€ 845.54);

"Illi dan ifisser li filwaqt li meta ġġeddet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Tabone kien jitla' għal madwar tnejn u erbgħin fil-mija (42%) tal-valur lokatizju tal-appartament, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq il-ħmistax fil-mija (15%) tal-valur lokatizju tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jitħallas b'kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon

[41] *Ibid* §58.

qegħdin iġarrbuh ir-rikorrenti, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Tabone;

"Illi l-Qorti ma tistax toqgħod fuq l-argument magħmul mill-intimati Tabone (u sostnut minnhom b'rapport imressaq minn perit imqabbad minnhom *ex parte*[42]) li l-appartament ma jġibx tabilħaqq dak il-valur ladarba huwa bini 'illegali' li ma jħarisx il-liġijiet sanitarji. Minbarra li, fl-eskussjoni tiegħu, il-perit imqabbad mill-Qorti xehed li l-istima tal-valur lokatizju għamilha wara li żamm f'moħħu din iċ-ċirkostanza[43], joħroġ ukoll li kienu l-intimati nfushom li, minkejja dik l-'illegalita`' jgħidu li nefqu ammont sostanzjali biex għamlu benefikati fl-appartament tul is-snin u dan biex ikunu f'qagħda li jżommuh u jibqgħu jgħixu fih;

"Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti llum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma messewx qagħda bħal dik li jinsabu fiha r-rikorrenti, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 (għalkemm ma jidhirx li sa issa kien sar xi eżami tal-effetti tal-artikolu 5 ta' dik l-Ordinanza) kemm mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali Maltin u kemm tal-Qorti ta' Strasbourg, jirriżulta li r-rikorrenti ġarrbu u qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqhom piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrenti, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab mir-rikorrenti mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom" din il-Qorti diġa' qalet aktar qabel li dan mhuwiex il-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrenti jseħħilhom ineħħu lill-intimati Tabone mill-appartament, iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilhom biex jingħataw dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħqu dak il-għan huwa disponibbli lilhom bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta' post mikri bħala residenza protetta jew 'kontrollata'. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel talba tagħhom għar-raġuni li huma jagħtu f'dik it-talba;

[42] Dok "EDM" f'paġġ. 121 sa 148 tal-proċess.
[43] Xhieda tiegħu 6.3.2014, f'paġ. 171 tal-proċess.

"Illi b'daqshekk ma jfissirx li ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista' tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar 'il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B'mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax tieġi fuq is-saħħa tagħha. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi ġġegħilhom iġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa' u dan safejn titlob is-sejbien ta' ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Konvenzjoni;

"Illi għal dak li jirrigwarda **r-rimedju mitlub mir-rikorrenti**, huma jitolbu "ir-rimedju li (l-Qorti) jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni" (it-tieni talba) u kif ukoll il-kumpens għad-danni mġarrbin (it-tielet , ir-raba' u l-ħames talbiet);

"Illi <u>għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens</u> il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħallikieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrenti jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tagħhom;

"Illi b'żieda ma' dan, ir-rikorrenti jitolbu wkoll il-ħlas tad-danni. Huma jargumentaw li jistħoqqilhom ikunu kumpensati għat-telf ta' kera li ġarrbu minħabba li l-post inżamm mill-intimati Tabone. Min-naħa tagħhom, l-intimati jiċħdu li r-rikorrenti jistħoqqilhom kumpens għad-danni u jisħqu fuq il-qagħda tal-appartament u fuq l-"illegalita`" fil-mod kif kien mibni;

"Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fondamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. F'dan ir-rigward, il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet magħmula mill-intimat Avukat Ġenerali dwar l-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u

kompetenza attwali tagħha[44]. Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tagħhom ma jistħoqqlux jintlaqa';

"Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Huwa minnu li bis-saħħa tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar, 2013, l-intimati Tabone nżammu bħala kontradditturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi. Iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Tabone li jridu jħallsu lir-rikorrenti l-kumpens li sejrin jingħataw jew li jaqsmu dak il-ħlas mal-intimat Avukat Ġenerali. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrbu r-rikorrenti huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Tabone nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta nħalqet il-kirja, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Tabone jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrenti minħabba l-ksur tal-jedd fondamentali ta' dawn. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha. Kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux*"[45];

"Illi meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu, l-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsin elf euro (€ 50,000). Din is-somma qiegħda tqis ukoll iż-żmien li r-rikorrenti ħadu biex ressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti[46];

"Illi <u>għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor</u> mitlub mir-rikorrenti, l-Qorti tagħraf li ma saret l-ebda talba speċifika fir-rikors promotur innifsu. Iżda matul is-sottomissjonijiet tal-għeluq[47], huma jindikaw li r-rimedju effettiv waħdieni jkun it-tneħħija tal-intimati Tabone mill-appartament;

---

[44] Kost. **17.12.2010** fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**.
[45] Kost. **24.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna v. Kalċidon Ċiantar et.**; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet **Sean Bradshaw et v. L-Avukat Ġenerali et**.
[46] Ara Kost **25.5.2012** fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Mary Vella v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**.
[47] Ara §§ 16 sa 20 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġġ. 187 – 8 tal-proċess.

"Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrenti fil-qagħda attwali qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom. Kif sewwa jgħidu, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qegħdin iġarrbu u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqatal-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[48];

"Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din[49] u tgħid li l-intimati Tabone ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrenti jkunu qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Illi minħabba f'hekk, il-Qorti qiegħda ssib li t-talba tar-rikorrenti li jingħataw rimedju effettiv safejn titlob li l-intimati Tabone ma jitħallewx iżommu aktar l-appartment hija, fiċ-ċirkostanzi, waħda tajba u mistħoqqa;"

L-Appelli

8. L-Avukat Generali jibbaza l-appell tieghu ipprezentat fit-3 ta' Marzu 2015 fuq tliet aggravji li jirrigwardjaw: [1] is-sejba ta' vjolazzjoni tad-dritt fondamentali protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; [2] ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti u, [3] l-allokazzjoni tal-ispejjez tal-kawza.

9. [1] L-Avukat Generali jssottometti li l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat in kwantu c-cirkostanzi jikkoncernaw kirja

48 Ara **Amato Gauci v. Malta** §80.
49 Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali et** §§ 32 – 36.

volontarja ikkuntrattata liberament bejn Cassar Estates Limited, kif dak iz-zmien rapprezentata mill-attur Raymond Cassar Torreggiani, fis-7 ta' Marzu 1978, min-naha wahda u l-intimat John Tabone min-naha l-ohra. Din il-kirja li bdiet tiskatta b'effett mill-1 ta' Settembru 1979, giet segwita minn ghazla ta' akkwist da parte tal-istess rikorrenti meta fil-25 ta' Jannar 1986 dawn ghazlu liberament li jixtru l-fond minghand Cassar Estates Limited, kif okkupat mill-intimat Tabone rikonoxxut bhala inkwilin. Inoltre l-ewwel Qorti ma evalwatx korrettament l-isfond li fih isiru l-kontrolli fuq l-uzu tal-propjeta` fis-sens li fejn hemm interess generali legittimu ma tistax tpoggi l-valur tal-proprjeta` fl-istess keffa tal-valur ta' dik il-proprjeta` fis-suq hieles imma ghandu jigi ikkonsidrat il-kuntest socjali.

10. [2] Illi r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti m'huwiex wiehed gust, u anke jekk din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li hemm lezjoni, fic-cirkostanzi, dikjarazzjoni ta' tali lezjoni ghandha tkun sufficjenti bhala rimedju. Fi kwalunkwe kaz qed jissottometti li l-kumpens ta' €50,000 huwa wiehed eccessiv: tenut kont li l-kirja kienet wahda volontarja; l-intervent legislattiv ippreceda b'diversi snin l-akkwist tal-propjeta` in kwistjoni; originarjament il-propjeta` kienet uzata bhala *store* u li ma tikkonformax mar-regolamenti tal-bini u li kienet giet konvertita f'residenza mill-intimati Tabone a spejjez taghhom; is-sitwazzjoni ekonomika kurrenti; kif ukoll dik il-parti tas-sentenza appellata li

permezz taghha gie deciz li l-intimati Tabone ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 biex jibqghu joqghodu fl-appartament in kwistjoni. Dawn il-fatturi jirrendu l-kumpens moghti wiehed eccessiv.

11. [3] Illi ma kellhomx jigu allokati spejjez lill-intimati izda l-ispejjez kellhom jigu allokati lir-rikorrenti.

12. Ghaldaqstant dan l-intimat qed jitlob li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi thassar: (i) l-ewwel parti tat-tielet u tar-raba' parti tad-decide fejn iddecidiet dwar it-tieni talba attrici billi sabet li r-rikorrenti appellati garrbu u qeghdin igarrbu ksur tal-jedd taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u fejn ordnat b'konsegwenza lill-appellant Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti kumpens ta' €50,000 minhabba l-ksur imgarrab minnhom u fejn ordnat ukoll lill-intimati konjugi Tabone ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 biex jibqghu joqghodu fl-appartament mertu tal-kawza; u (ii) is-sitt parti tad-decide fejn cahdet l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimati, filwaqt li tikkonferma: it-tieni parti tad-decide fejn l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel talba attrici; l-ahhar parti tat-tieni parti tad-decide fejn sabet li r-rikorrenti ma garrbux ksur tal-istess jedd taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; il-hames parti fejn cahdet it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici stante li infondati fil-fatt u fid-dritt, u s-seba' parti tad-decide

fejn ordnat li l-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu l-ispejjez tal-kawza; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellati.

13. L-appellanti John u Christine konjugi Tabone jibbazaw l-appell taghhom,ipprezentat fit-3 ta' Marzu 2015 fuq tliet aggravji li jirrigwardjaw: [1] l-inkompetenza *ratione temporis* stante li l-iskrittura tal-kirja kienet tipprecedi d-data tat-30 ta' April 1987, [2] l-ordni tal-Qorti li irrendiet inapplikabbli fil-konfront taghhom l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 u, [3] l-allokazzjoni tal-ispejjez lilhom in solidum mal-intimat l-iehor.

14. [1] Dawn l-intimati jsostnu li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iddecidiet li tichad is-sitt eccezzjoni taghhom, u dan peress illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 ir-rikorrenti ma setghux jistitwixxu l-odjerni proceduri in kwantu l-allegat ksur sehh qabel it-30 ta' April 1987.

15. [2] Dwar il-mertu, l-intimati Tabone jssottomettu li huma ma setghux jitqiesu li qed jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti in kwantu huma ma humiex responsabbli ghat-tfassil, implimentazzjoni u dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u ghalhekk, lanqas ma jistghu jitqiesu responsabbli sabiex jaghtu xi kumpens jew rimedju iehor lir-rikorrenti.

16. Inoltre r-rikorrenti kienu xtraw il-fond in kwistjoni b'mod volontarju meta l-ligi in kwistjoni kienet ilha li giet fis-sehh u ghalhekk kienu konxji

mill-fatt li l-intimat John Tabone rikonoxxut minnhom bhala inkwilin kellu l-protezzjoni tal-ligi u ghalhekk ma jistax jigi imcahhad mill-uzu tar-residenza tieghu u ta' martu.

17. Dawn l-intimati jissenjalaw wkoll illi l-kwistjoni ta' zgumbrament qatt ma ntalbet b'mod specifiku fir-rikors promotur u, in kwantu l-Qorti hija marbuta mat-termini tar-rikors promotur, l-ewwel Qorti ma setghetx tordna l-izgumbrament. Fil-kawza odjerna l-Qorti ma setghet qatt tiddeciedi u tiddikjara li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa null u bla effett u ghalhekk l-intimati Tabone jistghu jibqghu jipprevalixxu ruhhom minn din il-ligi u ma jistghux jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni.

18. [3] Illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeciedi illi l-ispejjez tal-kawza jithallsu minnhom flimkien u *in solidum* mal-Avukat Generali.

19. Min-naha taghhom ir-rikorrenti Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani jwiegbu ghall-appelli tal-Avukat Generali u tal-intimati konjugi Tabone b'risposti separati pprezentati fil-11 ta' Marzu 2011 fejn jissottomettu, *inter alia*, li, ghalkemm Cassar Estates Limited, kif f'dak iz-zmien rapprezentata mill-attur Raymond Cassar Torreggiani, kienet dahlet fil-ftehim lokatizju mal-intimat John Tabone volontarjament fis-sena 1978, dak iz-zmien il-fond kien dekontrollat u ghalhekk mhux soggett ghal rekwizizzjoni u ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69. Kien

sussegwentement, wara l-iffirmar tal-kuntratt lokatizju u ghalhekk wara li l-intimat John Tabone u martu kienu diga` jokkupaw il-fond b'dak it-titolu, li gie promulgat l-Att XXIII fis-sena 1979 li permezz tieghu gie impost fuqhom regim legali li jipprekludihom milli jirriprendu l-pussess tal-fond wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju.

20. Inoltre kien l-istralcjarju li ttrasferixxa l-propjeta` in kwistjoni fuq ir-rikorrent Raymond Cassar Torreggiani rizultat tal-likwidazzjoni tal-assi ta' Cassar Estates Limited u l-assenjazzjoni tal-istess bejn l-azzjonisti.

21. L-Att XXIII tal-1979 mhux biss jipprotegi l-okkupazzjoni tac-cittadini Maltin meta dawn ikunu qed jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, imma wkoll jimponi li l-valur lokatizzju tal-fond ma jistax jeccedi d-doppju u huwa limitat skont ir-rata tal-inflazzjoni, minghajr konsiderazzjoni ghall-bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'mod li fil-kaz odjern gie lez il-principju ta' proporzjonalita`. Dan qed jinghad fid-dawl tal-konsiderazzjoni li jezisti sproporzjon bejn il-kera ta' €1,470 li kellhom jircievu r-rikorrenti fl-eghluq tal-perjodu lokatizzju u l-kera fl-ammont ta' €621.38 li effettivament bdew jircievu wara, u dan oltre l-konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju tal-lum huwa ta' €5,850. Jghidu wkoll li l-Prim'Awla korrettament iddecidiet illi 15% tal-valur lokatizzju johloq zbilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

22. Jghidu li huwa l-iStat li jrid jaghmel tajjeb ghal dan u mhux ir-rikorrenti. L-intimati Tabone ma ghandhomx igawdu mill-beneficjenza tal-iStat ghaliex ma ghandhomx jigu ikkonsidrati eligibbli ghall-ghajnuna kif pretiza minnhom taht l-Att XXIII tal-1979.

23. Jghidu li l-ewwel aggravju tal-konjugi Tabone huwa frivolu u vessatorju, filwaqt li ghat-tieni aggravju ta' dawn l-intimati jwiegbu illi l-Prim'Awla tathom l-uniku rimedju xieraq sabiex jirkupraw lura l-pussess tal-propjeta` taghhom li huwa necessarjament l-izgumbrament, u ghal dan il-ghan kien mehtieg, ghall-integrita` tal-gudizzju, li huma jibqghu fil-kawza.

24. Rigward it-tieni aggravju tal-Avukat Generali iwiegbu illi kumpens ta' €50,000 ghal tali lezjoni minghajr ma' wiehed jikkonsidra d-danni sofferti mill-1983 sal-gurnata tal-lum mhux sufficjenti. L-izgumbrament tal-intimati Tabone huwa konsegwenza logika tal-ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom, ghax kieku l-Qorti ma tatx dak ir-rimedju, l-ksur tad-drittijiet fondamentali kien jibqa' jipperpetwa ruhu. Kumpens wahdu kien ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawza billi l-Qorti ma tistax f'kawza bhal din taghti kumpens ghall-gejjieni.

25. Ghalhekk talbu lil din il-Qorti tichad l-appelli odjerni bl-ispejjez *in solidum* kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

L-Ewwel Aggravju tal-intimati Tabone

26. Permezz ta’ dan l-aggravju, l-intimati Tabone jilmentaw illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319, ir-rikorrenti ma setghux validament jistitwixxu l-odjerni proceduri in kwantu l-allegat ksur sehh qabel it-30 ta’ April 1987.

27. A skans ta’ ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropeja, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt.

28. Dan l-aggravju qieghed ghalhekk jigi respint in kwantu infondat.

L-ewwel u t-tieni aggravji tal-Avukat Generali u t-tieni aggravju tal-intimati Tabone

29. Peress illi dawn l-aggravji huma konnessi, ser jigu trattati flimkien. Dawn jittrattaw is-sejbien mill-ewwel Qorti tal-vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u r-rimedji moghtija minn dik il-Qorti.

30. In tema legali jigi osservat li gie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tliet regoli distinti, kif gew espressi fil-kawza **Sporrong and Loenroth v. Sweden**[50] fejn il-Qorti Ewropeja fost affarijiet ohra osservat:

> "That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."

31. Iz-zewg intimati jikkontendu b'qawwa illi r-rikorrenti saru sidien tal-propjeta` in kwistjoni b'mod volontarju meta l-intimat Tabone kien diga` inkwilin u wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979. Fir-rigward tal-fattur tal-volontarjeta`, l-intimati jiccitaw estensivament mis-sentenza **Sean Bradshaw et v. l-Avukat Generali et** deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Frar 2015. Din il-Qorti taghmel zewg osservazzjonijiet fir-rigward:

[50] Applik. Nru. 7151/75, 23/09/1982 para. 61.

32. [1] Illi l-fattispecie tal-kaz odjern huma differenti minn dawk tal-kawza fuq citata. F'dan il-kaz, il-fond *de quo* kien gie assenjat lir-rikorrenti rizultat ta' assenjazzjoni mill-istralcjarju tal-assi tas-socjeta` Cassar Estates Limited lill-azzjonisti taghha. Ghalhekk dan il-kaz huwa differenti mill-kazijiet fejn sid jidhol, liberu u hieles fi ftehim lokatizju ma' terz u fejn allura jkun iktar difficli illi wiehed jipprova l-pretenzjoni ta' ksur tad-dritt fondamentali dwar il-proprjeta` tieghu.

33. Inoltre, meta r-rikorrent Raymond Cassar Torreggiani, in rapprezentanza ta' Cassar Estates Limited, kien dahal fil-ftehim lokatizju fis-7 ta' Marzu 1978, l-Att XXIII tas-sena 1979 ma kienx ghadu promulgat, u ghalhekk huwa car li l-awtrici tar-rikorrenti ma setghetx tipprevedi d-dhul fis-sehh ta' tali ligi li kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet taghha bhala sid tal-fond mikri.

34. [2] Ta' relevanza fir-rigward hija l-konsiderazzjoni li ghamlet il-Qorti Ewropeja fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[51] dwar il-kazijiet fejn sid ta' fond ikun 'kostrett' li jidhol fi ftehim lokatizju minhabba r-regim legali domestiku li jkun vigenti f'dak iz-zmien. F'dawk ic-cirkostanzi, bhal ma hu l-kaz indizamina, wiehed ftit li xejn jista' jitkellem dwar rinunzja volontarja tad-drittijiet tas-sid li jiddisponi mill-fond tieghu liberament kif verament jixtieq. Dik il-Qorti osservat hekk:

---

[51] Appl. 1046/12, deciza 30 Lulju 2015.

> “49…..The Court held that it could not be said that applicants as landlords have 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….
>
> “50. In the present case the Court observes that the applicant’s predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court’s considered opinion that, at the time, the applicants’ predecessor in title could not reasonaly have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moveover, the Court observs that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances…..”

35. Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw bis-shih ghall-kaz odjern fejn in sostenn tat-tezi taghhom ir-rikorrenti jissenjalaw li, meta fis-sena 1978 l-awtrici tar-rikorrenti kienet kriet il-post li kien dekontrollat lill-intimat Tabone, din ma kellhiex hjiel li circa sena wara jigifieri fil-21 ta’ Gunju 1979 kien ser jigi promulgat l-Att XXIII li permezz tieghu u b’effett retroattiv id-dritt tas-sidien ta’ fondi dekontrollati mikrija ghand terzi, kemm li jirriprendu l-fond wara l-eghluq tal-perjodu lokatizju kif ukoll li jawmentaw il-kera biex tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq hieles, kien ser jigi ristrett drastikament.

36. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, tenut kont tal-fatt li f’dan il-kaz l-interferenza legislattiva giet imposta fuq l-awtrici tar-rikorrenti wara li kien sar il-ftehim lokatizju, tenut ukoll kont tal-mod kif ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni fis-sena 1986 meta allura l-ligi kienet diga` giet fis-sehh, wiehed ftit li xejn jista’ jargumenta validament li r-

rikorrenti kellhom xi ghazla libera fir-rigward. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax kif il-fattur tal-volontarjeta` senjalat mill-intimati in sostenn tat-tezi taghhom jista' jimmilita kontra r-rikorrenti.

37. L-intimati jissottomettu wkoll li, fl-isfond ta' interess generali legittimu, l-Qorti ma ghandhiex issib lezjoni tal-artikolu konvenzjonali fuq indikat.

38. Fir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnha fid-29 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** fejn osservat illi:

> "... hu principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista' twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn linteressi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b'mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa' fuq l-individwu "a disproportionate and excessive burden."

39. Fis-sentenza **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** tad-19 ta' Gunju 2006, il-Qorti ta' Strasburgu osservat:

> "Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. The 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 protecion of the individual's fondamental rights.

The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No.1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the States' interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden. (see James and Others, cited above, p. 27, § 50; Mellacher and Others, cited above, p. 34, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, Series A no. 315-B, p. 26, § 33).

40. Fil-kaz fuq indikat **Zammit Cassar v. Malta** dik il-Qorti Ewropeja irribadiet li:

"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 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)[52]

41. Fil-kaz odjern, filwaqt li jirrizulta pacifiku illi l-indhil da parti tal-iStat taht il-kappa tal-Att XXIII tal-1979 ghandu bhala fondament tieghu l-interess generali in kwantu immirat sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali b'certi sikurezzi lil min jikkwalifika ghaliha, ma jistax jigi injorat l-principju ta' proporzjonalita` li jrid jigi imhares sabiex ma jkunx hemm

[52] Applik. Nru. 1046/12, para. 57, 58.

zbilanc ingust bejn il-piz li ghandu jgorr is-sid, f'dan il-kaz ir-rikorrenti, u l-ghan previst mil-ligi. Kif korrettament osservat l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, sallum il-piz finanzjarju tal-mizura imposta bl-interferenza legislattiva, ghadhom qed igorruh ir-rikorrenti. Minn paragun bejn il-kera li qeghdin jippercepixxu r-rikorrenti mill-kirja odjerna, mal-kera li ivvaluta l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tieghu[53]li tirrifletti il-valur lokatizju fuq is-suq hieles, l-isproporzjon bejn iz-zewg ammonti jirrizulta evidenti, u dan minkejja l-ghan socjali tal-mizura.

42. Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti tassew sofrew lezjoni tad-dritt taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

43. L-appellanti jikkontestaw ukoll ir-rimedji ordnati mill-ewwel Qorti. L-Avukat Generali jissottometti illi f'kaz li l-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li hemm lezjoni, dikjarazzjoni wahedha ta' tali lezjoni ghandha tkun sufficjenti u, fi kwalunkwe kaz kumpens ta' €50,000 huwa eccessiv. Da parti taghhom l-intimati Tabone jilmentaw illi l-Qorti ma setghetx tordna l-izgumbrament ghal zewg ragunijiet principali, fl-ewwel lok ghaliex huma kienu qed jimxu ma' provvediment legali li ghadu fis-sehh u li ma huwiex qieghed jigi attakkat b'din il-kawza u, fit-tieni lok ghaliex ma kienx hemm talba espressa f'dan is-sens.

[53] Fol. 154 et seq.

44. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat Generali li dikjarazzjoni wahedha ta' sejbien ta' lezjoni tikkostitwixxi rimedju adegwat fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz u taqbel mal-ewwel Qorti li l-ghoti ta' kumpens lir-rikorrenti jkun rimedju aktar adegwat.

45. Dwar il-*quantum* tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti **IginoTrapani Galea Feriol pro et noe v. Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni ta' dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenjzonali fuq citat gie osservat:

> "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-qrati maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li il-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz ikun fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

46. Issa, ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma

jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: [1] it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; [2] il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; [3] id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali[54] li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u [4] l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap.158.

47. Din il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha hi tal-fehma li l-kumpens ta' €50,000 stabbilit mill-ewwel Qorti huwa eccessiv u fic-cirkostanzi hi tal-fehma li kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ta' €5,000 huwa aktar adegwat u xieraq.

48. Rigward id-decizjoni li l-intimati Tabone ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-Artikolu 5 tal-Kap 158, din il-Qorti tosserva illi, ghalkemm huwa minnu illi l-intimati Tabone qeghdin igawdu minn sitwazzjoni li

---

[54] Fl-affidavit tieghu l-intimat John Tabone jghid li, apparti minn diversi xoghlijiet li kellu jaghmel fil-post sabiex dan ikun abitabbli, huwa nefaq ukoll is-somma komplessiva ta' €12,000 biex tigi eliminata l-umdita` u tigi renovata s-sistema tal-elettriku.

tohrog mil-ligi domestika li ghadha fis-sehh u li ghalhekk ghall-finijiet ta' dik il-ligi huma ma humiex qeghdin fi stat ta' illegalita`, tenut kont il-piz eccessiv u sproporzjonat li qed igorru r-rikorrenti sabiex l-intimati Tabone jkunu jistghu jibqghu igawdu minn dak il-provvediment, l-ewwel Qorti kienet korretta u gusta meta ordnat illi dawn l-intimati ma ghandhomx jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjoni ta' dik il-ligi.

49. Din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza[55] **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014:

> "40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danii, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

50. Jigi senjalat li bl-ordni moghtija mill-ewwel Qorti dik il-Qorti ma esprimietx ruhha dwar il-kostituzzjonalita` tal-ligi fiha nnifisha, aspett li fi kwalunkwe kaz ma setghetx tistharreg in kwantu marbuta bil-limiti tal-impostazzjoni tal-kawza odjerna, izda iddikjarat illi fic-cikrostanzi tal-kaz odjern it-thaddim ta' tali provvedimenti legali bejn is-sidien u l-inkwilin huwa leziv tad-dritt tar-rikorrenti sancit bl-artikolu Konvenzjonali fuq citat.

51. In kwantu ghas-sottomissjoni tal-intimati Tabone illi ladarba fir-rikors promotur ma kien hemm ebda talba specifika ghal zgumbrament

[55] Nru. 34/2010.

bhala rimedju, il-Qorti tosserva illi fost it-talbiet tar-rikorrenti hemm dik sabiex il-Qorti *'taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni'.* Din il-Qorti hi tal-fehma illi, galadarba giet kostatata vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti billi ma nzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-sid u l-ghan socjali li l-ligi in kwistjoni trid tilhaq, l-ewwel haga li trid tigi indirizzata hija l-izbilanc riskontrat u ghalhekk l-ewwel Qorti ghamlet dan billi fl-ewwel lok ordnat il-hlas ta' kumpens lir-rikorrent, u fit-tieni lok billi iddecidiet li l-intimati konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Kieku ma ghamlitx hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun "bla effett".

52. Ghalhekk, filwaqt li l-ewwel aggravju tal-Avukat Generali u t-tieni aggravju tal-intimati Tabone qeghdin jigu respinti, t-tieni aggravju tal-Avukat Generali qed jigi milqugh limitatament ghal riduzzjoni fil-kumpens kif hawn fuq spjegat.

It-tielet aggravju tal-Avukat Generali u t-tielet aggravju tal-konjugi Tabone

53. Dawn l-aggravji jikkoncernaw il-kap tal-ispejjez li, permezz tieghu l-ewwel Qorti ordnat li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati bejn l-intimati flimkien u in solidum.

54. Din il-Qorti hija tal-fehma li taqbel mal-intimati Tabone li huma ma kellhomx jigu ordnati jhallsu parti mill-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza appellata, stante li huma ma kisru ebda ligi izda strahu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat Generali bhala rapprezentant tal-iStat responsabbli ghall-mizura legislattiva li, fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti.

55. Dwar l-ispejjez tal-appell odjern, tenut kont tal-fatt li l-appell tal-Avukat Generali kien parzjalment fondat in kwantu ghall-ammont tal-kumpens u tenut kont tal-fatt li l-appell tal-intimati kien parzjalment fondat limitatament ghall-kap tal-ispejjez, din il-Qorti ser talloka l-ispejjez relatati mal-appell kif stabbilit fil-parti operattiva ta’ dan il-gudizzju.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi: tilqa’ l-appell tal-Avukat Generali limitatament billi tirriduci l-ammont ta’ kumpens li dan l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti ghal hamest elf Euro (€5,000) u li dan il-kumpens ikun jirrapprezenta danni kemm non-pekunjarji kif ukoll danni pekunjarji; tilqa’ l-appell tal-intimati Tabone limitatament billi tordna li dawn ma jigux allokati spejjez relatati mal-mertu tas-sentenza appellata

li allura ghandhom jigu sopportati kollha mill-intimat Avukat Generali; tikkonferma ghall-bqija s-sentenza appellata.

L-ispejjez ta’ dan l-appell ikunu a karigu tar-rikorrenti, l-Avukat Generali u l-intimati konjugi Tabone, fi kwota ta’ terz [$^1/_3$] kull wiehed.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df