QORTI CIVILI – PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 78/2014 MH

Illum, 13 ta' April, 2018

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnisu b' digriet ta' din il-Qorti tat-13 t'April, 2018 giet ordnata l-legittimazzjoni tal-atti f'isem Patricia Anastasi

vs

L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja li b' verbal ta' l-4 ta' Frar 2015 gie jaqra Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Neville Abela u Rose Abela

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali** tar-rikorrenti tat-13 ta' Novembru 2014 li permezz tieghu gie premess:

1. *"Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 39 appartament maghruf bhala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' Gunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b'koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta' Gunju 2002.*

2. *Illi b'att tal-5 ta' Dicembru 1977 il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 45 fi blokka D, gew trasferiti lil cittadini Maltin b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957.*

3. *Illi l-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Gunju 2002, il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.*

4. *Illi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Neville Abela sabiex jirrilaxxja l-appartament numru 45 fi blokka D li kien fil-pussess tieghu in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda dan baqa' jokkupa l-fond bla titolu fil-ligi.*

5. *Illi ftit wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-*

Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tieghu l-intimati Abela, jkollhom il-jedd li jibqghu jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artkolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.

6. *Illi skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghal mhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti ghal ewro 314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' mhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti ghal ewro 628.93) fis-sena.*

7. *Illi b'hekk l-atturi gew mcahhda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimati Abela in forza tal-aritkolu tal-ligi msemmi ghandhom id-dritt jikkonvertu s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li l-atturi qieghdin jigu forzatament imnehhija u privi mill-pussess tal-proprjeta' taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

8. *Illi b'hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

9. *Illi r-rikorrenti gew konfrontati b'ligi ad hoc li ghaddiet proprju sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt taghhom ghall-proprjeta' libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar- rikorrenti.*

10. *Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim'Ministru et' (65/2007) liema kawza kienet tirrigwardja appartament iehor proprju fl-istess blokka surreferita dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament numru wiehed u hamsin (51), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u billi iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tieghu m'ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess u billi ikkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta' hmistax-il elf Euro (€15,000).*

11. *Illi din is-sentenza giet eventwalment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza taghha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014.*

Ghal-daqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghgobha:

(i) *tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14*

tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

(ii) *taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Abela mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimati Abela jew l-aventi kawza taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.*

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, tal-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja u tal-Avukat Generali tat-3 ta' Dicembru 2014**[1] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'ghall-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikolu 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement'.

[1] Fol 10 et seq

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministru u Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja (liema Ministeru jinsab erronjament indikat stante li d-desinjazzjoni tal-Ministru hija Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali) ma humiex il-legittimi kontradditturi ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv ghall-appartment 45 fi Blokka D f'St Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Giljan. F'din il-qagħda huwa loġiku li jinghad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta inkwistjoni;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-artikolu jitratta d-dhul minn ohrajn fil-post ta' haddiehor u li certament li l-kaz de quo ma jitratta l-ebda dhul fi proprjeta';*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur Neville Abela u Rose Abela u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-*

rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom;

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi zvista gie ndikat bhala Artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.*

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz ***Connie Zammit et v. Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12A ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

7. *Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li*

f'gheluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Neville Abela u Rose Abela ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu 12A jew bl-izgumbrament ta' Neville Abela u Rose Abela. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12A biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgurmbrament tal-okkupant;

8. *Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' EUR 628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;*

9. *Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

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

11. *Illi in kwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f'dik il-kawza u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawza;*

12. *Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikoli jipprovdu ghall-garanziji procedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promotur ma nsibu xi accenn kif dawn l-artikoli gew miksura. F'kull kaz il-garanziji ta' smigh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew mittiefsa u per konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu wkoll jigi michud;*

13. *Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u cioe' l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni. Illi ghalhekk fuq dawn ir-ragunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat.*

F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu illi huwa necessarju illi sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna

sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta' 'like with like'.

Mizjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta' li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor li wkoll ghandhom proprjeta' marbuta b'subenfitewzi temporanja;

Illi jsegwi ghalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu jigi michud.

14. *Illi dejjem minghajr pregudizzju u biss ghall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti bl-artikoli 38u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-artikoli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment izda mhux biss fejn qeghdin jitolbu l-izgumbrament ta' Neville Abela u Rose Abela mill-appartament in kwistjoni mhumiex gustifikati.*

15. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

16. *Bl-ispejjez.*

Rat **ir-risposta tal-intimati Neville Abela u martu Rose tal-4 ta' Dicembru 2014**[2] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi huma qatt ma jistghu jkunu legittimi kontradittturi f' kawza kostituzzjonali, ghax la jirrapresentaw lill-istat taht il-Kostituzzjoni u l-*

[2] Fol 15 et

anqas jista' jaqghu taht l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. *Illi l-esponenti jistghu jigu notifikati halli jintervjenu fil-kawza, peress li ghandhom interess, imma ma jistghux jiehdu fuqhom ir-rwol ta' l-istat li jaghtu rimedju.*
3. *Illi kontra s-sentenza citata u li fuqha hija mfassla din il-kawza hemm sentenza ohra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta' appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li ghal dak li jirrigwarda l-inkwilin tghid bil-maqlub ta' dak li tghid din is-sentenza, u ghalhekk is-sentenza citata ma taghmilx stat.*
4. *Illi s-sentenza li fuqha hija bazata l-kawza ma ghamlet l-ebda avviz lill-Ispeaker biex il-Parlament jirregola ruhu, u konsegwentement il-ligi bl-ebda mod ma giet mibdula, inkluz l-Artiklu 12A tal-Kap 158 li ghalhekk ghadu parti mil-Ligi ta' Malta.*
5. *Illi s-sentenza li fuqha hija bazata din il-kawza hemm specifikatament stabbilit li l-Istat ghandu dritt b' parametri wiesgha li jaghmel ligijiet ghall-kontroll tal-proprjeta', u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-ligi fit-totalita' taghha, inkluz it-titlu tal-intimati, stabbilit b' ligi huwa kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.*
6. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f' kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija ntiza biex tattakka l-validita' ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.*
7. *Illi l-esponenti, jekk kellu jinghata rimedju tal-izgumbrament, ikunu vittmi ta' vjolazzjoni taht l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta' vjolazzjoni tal-Artiklu 6 jekk jigu mxekkla fid-dritt taghhom ta' difiza f' kawza li tista' tigi ntentata kontra taghhom.*

8. *Illi l-izgumbrament intentat, u pretenzjoni ta' bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-legitimate expectation tal-intimati, li mxew fuq ligi tal-istat, u kellhom mohhom mistrieh fuq it-titlu validu skont il-Ligi, u t-tnaqqis ta' dik il-'possession' igib il-vjolazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*
9. *Illi l-Artiklu 12A tal-Kap 158 ma jivvjola la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni Ewropea, ghax hemm drittijiet ghaz-zewg nahat, kemm tas-sid u kemm ta' min jghix fil-post mikri, u kemm ukoll tas-socjeta'.*

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati minnhom u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti *qua* sid tal-appartament numru 45 fi blokka D mertu ta' dawn il-proceduri issostni li gew lezi d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq kif protetti bl-artikoli 6, 14 u/jew art. 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u dawk protetti bl-38, 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbet li tinghata r-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz id-dikjarazzjoni ta' nullita' fil-kaz in ezami tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) *in parte* jew *in toto*, l-izgumbrament tal-intimati Abela jew l-aventi causa taghhom u/jew il-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

Minn naha taghhom l-intimati, apparti xi eccezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

1. Fl-ewwel affidavit taghha, **Josephine Azzopardi** xehdet li[3] -

a. Minn blokk ta' appartamenti bl-isem "St Julian`s Court" Triq Alfons Maria Galea, San Giljan, tmienja u tletin (38) appartament huma taghha u ta` hutha Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis. Dan il-blokk kien inbena fuq art li kienet koncessa b`cens perpetwu minghand Scicluna's Estate ta` 229, Republic Street, Valletta. Huma jhallsu c-cens lill-istess Scicluna's Estate;

b. Hija taf li l-appartament numru 45D kien jinsab fil-pussess tal-intimat Neville Abela b'dan il-mod:

i. Il-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 29C b`kuntratt ta` subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta` Gunju 1957. Il-Gvern ta` Malta kien akkwista l-istess korp ta` bini minghand il-Gvern Ingliz permezz ta` kuntratt ta` cessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977;

ii. Sussegwentement l-Istat Malti ghadda ghal skopijiet ta` amministrazzjoni dan il-korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd ghall-uzu esklussiv ta` barranin li jzuru Malta. Eventwalment, permezz ta` rizoluzzjoni tal-Parlament, il-kumpanija Holiday Services Co Ltd kienet ezonorata mill-kundizzjoni originali li taghmel uzu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin. Gew pubblikati avvizi fil-gurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jaghmel offerta ta` circa Lm 3000 bhala rigal inizjali u awment fic-cens annwu, dejjem sa l-gheluq ic-cens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Inglizi, cioe` sal-14 ta` Gunju 2002;

iii. Permezz ta` kuntratt datat 29 t' April 1984 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[4], Holiday Services Co Ltd bieghet u ttrasferiet lil Neville Abela s-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ta` 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Gunju 1957 fuq l-appartament mertu tal-proceduri odjerni cioe' Flat 45 Block D;

iv. Skont il-koncessjoni originali, ic-cens temporanju kellu jaghlaq fl-14 ta` Gunju 2002, cioe` 45 sena mill-14 ta` Gunju 1957. F'din id-data meta x-xhud kienet hadet *over* il-gestjoni ta` dawn ic-cnus f'isem missierha u hutha, ir-

[3] Fol 90 et seq
[4] Fol 94 et seq

rapprezentanti ta` Holiday Services Co Ltd infurmawha illi l-intimat Neville Abela kien qed jokkupa l-appartament numru 45D[5];

c. Permezz ta` sentenza datata 15 ta` Mejju 2006 fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et* il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet illi s-subenfitewta tal-appartamenti taghhom lanqas ma setghu jipprevalixxu ruhhom mis-subartikoli (4) u (5) tal-Art 12 tal-Kap 158 minkejja li l-appartamenti huma ta` abitazzjoni "*u dan peress li l-koncessjoni originali hija wahda perpetwa u ghalhekk ma taghlaqx. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbli difensur tal-appellanti aktar `il fuq imsemmi fit-trattazzjoni tieghu, fil-kaz in dizamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn is-subutilista jistghu jikkonvertu s-sub-cens temporanju f` wiehed perpetwu.*" Fil-fatt il-koncessjoni enfitewtika originali ta` missierha ma` Scicluna's Estates kienet ukoll wahda ta` cens perpetwu u din il-koncessjoni saret fl-1 ta` Awissu 1952, jigifieri qabel il-21 ta` Gunju 1979 skont il-ligi;

d. Wara li nghatat din is-sentenza, ir-rikorrenti nterpellat b`ittra ufficjali lil Neville Abela biex jizgombra mill-appartament[6], izda l-intimat baqa` inadempjenti;

e. Ftit wara kienet infurmata mill-avukat taghha illi kienet ghaddiet ligi li permezz taghha l-okkupanti tal-appartamenti taghhom li sa dak iz-zmien ma kellhom ebda titolu ghall-appartament rispettiv taghhom, gew moghtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv meta dahal l-Art 12A fil-Kap 158. Il-konsegwenza ta` dan kienet illi Neville Abela inghata dritt ta` kera fuq l-appartament 45D minkejja li sa dak iz-zmien kien baqa' jokkupa l-istess appartament b` mod illegali u abbuziv billi kien ghalaq is-sub-cens temporanju;

f. Sussegwentement, ix-xhud ipproponiet li tidhol fl-appartament 45D flimkien mal-perit ta` fiducja taghha bil-ghan li jinhareg *condition report* dwar l-istess appartament. Hija kienet marret fil-post fil-jum u fil-hin indikati f'ittra appozita li bghatet flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro izda ma fethilhom hadd;

g. Permezz ta' sentenza tat-28 ta` Novembru 2011 moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et* kien deciz illi l-Art 12 A tal-Kap 158 kien jikser d-dritt taghhom ghat-tgawdija ta` l-appartament okkupat mill-intimat abbazi tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, iddikjarat li l-Art 12A tal-Kap 158 m`ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti, u li l-intimat u/jew

[5] Fol 100 et seq
[6] Fol 102 et seq

is-successuri tieghu ma ghandhom jiehdu ebda beneficcju mill-istess. Barra minn hekk l-Istat Malti kien ordnat ihallashom kumpens ta` €15,000. Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014[7];

h. Sa dakinhar li sar l-affidavit ta' din ix-xhud, skont ir-Registru Elettorali l-intimati Neville u Rose Abela kienu jidhru registrati fuq l-appartament mertu ta' din il-kawza;

i. Inoltre, in vista ta' tali okkupazzjoni, l-intimati Neville u Rose Abela kienu qed jokkupaw ukoll parti mill-arja tal-istess blokka appartamenti. Fir-rigward ta' din l-arja, ix-xhud u hutha ottjenew permess ta' zvilupp mill-Awtorita' kompetenti[8] u proprju minhabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimati Abela, fost ohrajn, hi u hutha ghadhom sal-lum ma jistghux jizviluppaw l-arja;

j. L-intimat Neville Abela kien ghamel zmien tiddepozita biss somma ekwivalenti ghac-cens li kienet thallas qabel ghalaq l-istess cens fl-2002 ekwivalenti ghal €314.46, pero' x-xhud u l-familja taghha qatt m'accettaw dawn il-flus. Ix-xhud ma jidhrilix li kienu baqghu isiru depoziti minn naha tal-konjugi Abela.

Wara d-decizjoni msemmija tal-Qorti Kostituzzjonali il-familja tar-rikorrenti ppruvaw jilhqu soluzzjoni bonarja mal-intimati Abela fejn anke kienu kitbulhom ittra legali[9]. Madankollu dawn l-intimati lanqas biss wiegbu b'dana li x-xhud u hutha ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali taghhom.

l. Mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi giet prezentata kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-kaz tal-wirt l-ġenituri taghha bhala prova tat-titolu taghha u ta' hutha fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawza[10].

2. Gie esebit **ir-rapport tal-perit inkarigata mill-Qorti[11] M'Louise Musumeci** li f'access li ghamlet fil-fond mertu tal-proceduri odjerni ikkonstatat li l-blokka appartamenti in kwistjoni nbnew fl-1957 u l-appartament 45D huwa suggett ghal cens perpetwu ta' €22.01 fis-sena. L-appartament prezentament huwa mikri u jinsab fit-tieni sular; ghandu access komuni li jikkonsisti f'tarag

---

[7] Fol 106 et seq
[8] Fol 130 et seq
[9] Fol 134
[10] Fol 135 et seq
[11] Digriet tal-hatra a fol 87. Rapport a fol 165 et seq

biss. Il-komun m'ghandux *passenger lift* u huwa pjuttost mitluq u fi bzonn ta' manutenzjoni. L-appartament 45D ghandu kejl komplessiv ta' circa 139 metri kwadri u faccata ta' circa 15 -il metru fuq Triq Sur Fons. Filwaqt li nghatat deskrizzjoni tat-tqassim ta' dan il-fond gie konstatat ukoll li huwa fi stat *finished*, liema *finishes* huma qodma u l-appartament kollu ghandu bzonn rinnovament. Ma dehrux difetti strutturali fl-appartament. Is-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma prezenti u funzjonabbli.

Il-konkluzjonijiet ta' din l-espert tekniku fir-rigward tal-appartament 45D (fejn anke spjegat kif waslet ghal dawn il-konkluzjonijiet) kienu li –

- Il-valur lokatizju tieghu f'Jannar 2015 gie stmat fl-ammont ta' €700 fix-xahar jew inkella €8400 fis-sena (fuq valur ta' €225,000)
- Il-valur lokatizju tieghu fl-2007 gie stmat fl-ammont ta' €450 fix-xahar jew inkella €5400 fis-sena (fuq valur ta' €144,000)

Fix-xhieda taghha **<u>in eskussjoni</u>** l-perit espert tal-Qorti qalet[12] li hija hadet diversi fatturi in konsiderazzjoni biex waslet ghall-valutazzjoni taghha fosthom l-istat tal-proprjeta', il-lokalita' fejn tinsab, id-domanda ghal dik it-tip ta' proprjeta', l-komun ecc. Spjegat ukoll li hija mxiet fuq il-gwida mahruga mill-Kamra tal-Periti. Hija kkapitalizzat il-valur ta' €144,000 bi 3.75% li huwa l-medja. Il-perit ikkalkulat il-valur lokatizju fuq appartament *furnished*.

3. Xehed **il-perit Paul Buhagiar** li gie nkarigat mill-Ministeru ntimat sabiex jispezzjona diversi appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Huwa prezenta wkoll rapport peritali u dokumenti ohra relatati mal-ispezzjoni li ghamel[13]. Fl-affidavit tieghu huwa qal li[14] fl-ispezzjoni tieghu hu ha nota ta' diversi fatturi li jaffetwaw l-evalwazzjoni tal-appartament fosthom il-livell tal-appartament, il-privatezza mit-triq, l-arja msaqqfa tal-appartament u l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartament illum il-gurnata. Huwa ta deskrizzjoni dettaljata ta' kif wasal ghall-valur tal-appartamenti. Dwar l-appartament mertu tal-proceduri tal-lum huwa kkonstata hekk –

"Illi ghal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kawza odjerna u cioe' l-appartament 45 fil-Blokka D nghid li dan l-appartament qieghed fis-second floor u li huwa elevat bi privatezza fuq it-triq, ghandu area msaqqfa ta' 160 metru kwadru u…huwa stmat ***<u>EUR164, 550</u>*** *valur kurrenti. Nghid li l-valur huwa rounded up ghal EUR50 vicina. Il-kera kurrenti annwali hija ta'* ***<u>EUR4,550</u>****."*

[12] Fol 225 et seq
[13] Fol 193 et seq
[14] Fol 191 et seq

Fix-xhieda tieghu **in kontro-ezami** dwar ir-rapporti mhejjija minnu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti fil-kaz simili Rik 75/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru**[15]il-perit Buhagiar xehed li huwa applika l-kriterji li kien utilizza f` dak l-istudju biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-appartamenti in kwistjoni. Huwa stabilixxa l-ewwel il-valur tal-proprjeta` u wara wasal ghall-valur lokatizju. Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA f`inhawi partikolari, aktar joghla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li izjed ma post ikun iffullat, inqas nies jithajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollha kriterji li bihom wiehed jasal ghall-valur fis-suq tal-proprjeta`. Ix-xhud zied jghid li meta hareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diga` kienu jezistu. Biex wasal ghall-valur lokatizju, huwa ha in konsiderazzjoni l-pozizzjoni tal-appartamenti u kif kienu qed jinzammu. Zamm ir-rata ta` 2.75% bhala kostanti ghar-rigward tal-valur lokatizju. Huwa adatta l-valuri sabiex dawn jirriflettu s-sitwazzjoni reali. Insista li l-valur moghti minnu huwa wiehed gust. Il-perit ikkonkluda li r-rata ta` 2.75% hija wahda gusta meta wiehed jikkunsidra li l-ghamara u l-attrezzaturi immobbli bhal titjib sostanzjali fid-distribuzzjoni tad-dawl, tal-ilma u tad-drenagg kif ukoll titjib fil-kmamar tal-banju u kcejjen saru minn investiment dirett ta` l-okkupanti. Huwa kiseb l-informazzjoni minghand l-okkupanti stess. Il-perit zied jixhed illi huwa ma ezaminax il-kuntratti originali ta` cens. L-okkupanti nfurmawh li kienu hallsu xi Lm 3,000 bhala rigal. Huwa qal li ra l-appartamenti kollha li ghamel ir-rapport dwarhom. Fl-appartamenti sab ghamara sabiha u ohra anqas sabiha. Trid ammonti kbar ta` flus biex timla appartament u tkun tista` tikrih. Josephine Azzopardi stess kienet qaltlu li fil-kaz ta` certa appartamenti li r-rikorrenti kienu hadu lura kienu ntefqu madwar EUR 40,000 biex gew arredati. Dawn kienu qed jinkrew ghal EUR 500 jew EUR 600 fix-xahar. Ix-xhud sahaq li huwa qatt ma ra rapporti ta` periti ohra bi stejjem tal-appartamenti.

4. F'affidavit ulterjuri[16] **Josephine Azzopardi** iddikjarat illi hija ma kinitx qed taqbel mal-valuri ndikati fix-xhieda tal-perit Buhagiar fi proceduri simili u fl-istess ismijiet ghal dawk tal-lum (Rik Nru 75/14JZM), liema xhieda peritali tifforma wkoll parti mill-atti tal-kaz odjern. Dan ghas-segwenti ragunijiet –

a. Hija ghandha rizervi kemm fir-rigward tal-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u cioe` *capital market sale value)* kif ukoll fir-rigward tal-persentaggi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buhagiar, liema persentagg ma jaqbilx

[15] Fol 260 et seq
[16] Fol 258 et seq

ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn kellhom jitqieghdu fuq is-suq miftuh tal-kiri. Il-konsegwenza kienet illi l-valur lokatizju kif determinat mill-Perit Buhagiar kien effettwat negattivament;

b. Il-kriterju addottat mill-Perit Buhagiar ma kienx opportun fil-kaz ta` propjeta` li tinsab San Giljan. F'din il-lokalita`, it-talba ghal appartament ghall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli ghall-kiri. Minkejja illi z-zona tal-Balluta hija traffikuza u ghandha densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti mhux jeffettwaw hazin is-suq tal-kiri, anzi s-suq tal-kiri sejjer tajjeb hafna. Infatti, artikoli minn gurnali lokali dwar it-tip ta` ritorn ekonomiku li wiehed jista` jippretendi minn proprjeta` in partikolari fl-inhawi ta` San Giljan jikkuntrastaw bil-kbir mal-konstatazzjonijiet tal-istess Perit Buhagiar[17];

c. Ma jirrizultax li l-okkupanti tal-flats ghamlu xi investimenti kbar peress li uhud mill-flats ma kienux fi stat daqstant tajjeb. Inoltre, kwalunkwe investiment li sar, kien biss fiz-zmien meta l-okkupanti kienu qed jokkupaw l-flats b` cens u kwindi kif kienu obbligati jaghmlu proprju ghaliex kienu censwalisti. Xehdet illi t-tmiem tac-cens f` Gunju tal-2002, kull investiment li saru mill-okkupanti kien a kariku u a riskju esklussiv taghhom, billi kienu jafu li wara li ghalaq ic-cens ma kellhom ebda titolu;

d. Periti esperti mahtura mill-Qrati stess sabiex jaccedu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti u jaghtu l-valutazzjoni taghhom ukoll waslu ghal konkluzjonijiet differenti minn dawk tal-Perit Buhagiar u cioe:

- Ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza Rik 65/2007 **AIC Joseph Barbara vs Onor Prim Ministru**[18] fejn fl-2010 stima l-valur tal-appartament mertu ta` dik il-kawza fl-ammont ta` €150,000 b`valur lokatizju ta` €6,600 fis-sena. Ghalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%;

- Rapport iehor tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza Rik 15/2008 **Angela Balzan vs Onor Prim Ministru**[19]. L-inkariku tieghu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartament 1, fil-blokk St Julian`s Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tieghu. Perit Schembri wasal ghal valur ta` €175,000 u ghal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sena (dan riferibilment ghas-sena 2010) u allura b`ritorn ta` 4%. Fl-istess kawza, il-perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi[20], kien issottometta illi fl-2008 ilvalur tal-proprjeta` kien ta` EUR 135,000 u l-valur lokatizju kien ta` bejn €6,600 u €6,720 fis-sena li jfisser ritorn ta` 5% fis-sena;

[17] Fol 269 et seq
[18] Fol 273 et seq
[19] Fol 277 et seq
[20] Rapport afol 280 et seq

e. Ix-xhud sostniet illi mis-surreferit jirrizulta car li l-valur lokatizju ghandu jigi determinat jekk wiehed jikkunsidra ritorn fuq il-proprjeta' li jmur almenu bejn it-3.75% u l-5% u dan ghaliex il-fatturi kollha hawn fuq indikati oggettivament iwasslu ghal tali konkluzjoni u jichdu kategorikament dik raggunta mill-perit *ex parte* Buhagiar.

5. Il-**perit Paul Buhagiar** rega' xehed waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2017[21] fejn qal li bhala kriterji ghall-valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni huwa jaghti mportanza lill-valur fis-suq ta' dik il-proprjeta' fil-mument tal-evalwazzjoni. Pero' huwa ta' kaz ukoll tal-fatt li hafna affarijiet saru mill-inkwilini u kien ghalhekk li huwa baxxa l-persentagg tal-kirja fir-rapport tieghu.

6. Xehed **l-intimat Neville Abela** permezz ta' affidavit[22] fejn qal li huwa ilu resident fl-appartament mertu tal-proceduri odjerni sa minn meta hadu minghand l-Air Malta permezz ta' Holiday Services Ltd fl-1984. Din kienet u ghadha l-unika residenza tieghu. Meta ha dan il-post minghand l-Air Malta huwa kien hallas Lm3000 u inoltre minn dak iz-zmien 'l hawn kull ma nqala' fil-post kellu jaghmlu u jsewwih hu. Dan barra l-ispiza li kien inkorra minn butu fil-bidu biex il-post seta' jkun abitabbli peress li qabel ma gie f'idejh il-fond kien jinkera bhala holiday flat u kien fih hafna hsara u tkissir. Hu jippretendi li ghandu jkollu protezzjoni tad-dritt uman tieghu ghall-abitazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa ghandu pensjoni ta' circa €600 fix-xahar u ghandu €130 tal-mara ghax tinsab f'*home*. Dan l-intimat ikompli jghid li sahhtu hija batuta u ghandu spejjez tas-sahha kemm tieghu u anke ta' martu.

B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

i. <u>L-eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur</u>

Kemm l-intimati ghan-nom tal-Gvern kif ukoll l-intimati konjugi Abela ressqu tali eccezzjoni.

a. Fl-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom, l-intimati l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u l-Avukat Generali iressqu l-eccezzjoni li la l-Onorevoli Prim Ministru u lanqas l-Onorevoli

[21] Fol 354
[22] Fol 294 et seq

Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali ma huma legittimi kontradditturi u dan ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap 12. Huma jsostnu li la l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar l-antikostituzzjonalita' o meno tal-artikolu 12A tal-Kap 158 huwa l-Avukat Generali biss li ghandu jitqies legittimu kontradittur[23].

Ir-rikorrenti topponi din l-eccezzjoni bl-argument[24] li l-intimati kollha rapprezentanti tal-Istat ghandhom ikunu parti mill-kawza peress li dak li qed jigi attakkat fil-proceduri tal-lum hija l-ligi nfisha li ghaliha huma responsabbli mill-lat ta' Ezekuttiv il-Prim Ministru u l-Ministru ntimat.

L-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fis-subartikoli (1) u (2) tieghu jipprovdi hekk -

181B. (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħuf'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.

Kif inghad minn din il-Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017**[25] **-**

"Kif qalet ricentement din il-Qorti stess fil-kaz ***Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et*** *deciz fit-3 ta' Novembru 2017 -*

[23] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 383 et seq
[24] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 362 et seq
[25] Rik Kost 14/15

Dwar l-argument tas-socjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-kaz ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[26] ***-***

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[27] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:

"Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta." **(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)**[28]**.**

Inoltre fil-kaz ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[29] *inghad li -*

---

[26] Rik Gur 700/14

[27] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

[28] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

[29] Cit Nru 1236/07

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Fid-dawl ta' dawn il-principji appena elenkati, il-Qorti tqis li kif inhu ormai kristalizzat fil-gurisprudenza, safejn lanjanza kostituzzjonali hija allacjata ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minhabba l-applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi, huwa biss l-Avukat Generali li ghandu jwiegeb f'isem il-Gvern.

Infatti, kif qalet il-Qorti f'kaz kostituzzjonali li jirrigwarda appartament iehor formanti parti mill-blokka ta' bini mertu ta' dawn il-proceduri - **Josephine Azzopardi pro et noe et vs Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 88/14MCH) deciz fis-27 ta' Gunju 2017:**

"Illi l-artikolu 181B tal-Kap 12 li l-intimati qed jirreferu ghalih ifisser li l-legislatur ried li f`kull kaz li fih wahda mill-partijiet tkun il-Gvern, dik ir-rapprezentanza tkun principalment f`kap tad-dipartiment u, fejn dan ma japplikax, sussidjarjament fil-persuna tal-Avukat Generali, li dejjem u f`kull kaz irid jigi wkoll notifikat bl-atti gudizzjarji li jitressqu kontra l-Gvern.

*It-talba tar-rikorrenti hija ghar-rimedji ghall-pretiza vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol talKonvenzjoni. Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dina ghandha tigi diretta fil-konfront ta' l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru tal-Guztizzja [ara **J. Bartolo vs Prim Ministru et** Kosta 27/02/2009]. Dina l-kwestjoni dwar illegittimita' passiva tal-Prim Ministru mhux dejjem giet interpretata b'dan l-mod mill-Qrati izda jidher li fl-ahhar zminijiet il-Qorti Kostituzzjonali stabiliet li fejn fl-ilment imressaq dwar ksur ta'*

*dritt fundamentali tintalab dikjarazzjoni li dispozizzjoni ta' ligi nnifisha tikser xi jedd fundamentali, f'dak il-kaz il-kontradittur legittimu jkun l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru (jew f'dan il-kaz il-Ministru tal-Guztizzja wkoll) [ara, **Alfred Spiteri et vs Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta**, Kost 07/10/2013; **Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et,** Kost 30/10/2015; **Jane Agius vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2015 u **David Mifsud vs Onor. Prim Ministru et**, Kost 24/06/2016. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi milqugha."*

Anke f'kazijiet ohra simili fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (fosthom dik Rik Kost 75/14) **deciz fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk –

"L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali

Kien eccepit illi mhumiex il-legittimi kontradittur tar-rikorrenti abbazi tal-Art 181B tal-Kap 12; ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza talgudizzju.

Minn ezami tal-Art 181B(1) u (2) tal-Kap 12, huwa evidenti li l-Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali m`ghandhomx ikunu parti fil-kawza tal-lum. Ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw disposizzjoni talligi, izda l-intimati in kwistjoni ma jirrapprezentaw il-fergha legislattiva tal-Istat. Lanqas huma responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-ligi li qeghda tkun qeghda tkun attakkata. Fil-fehma tal-Qorti, min-naha tal-Istat, kellu jkun l-Avukat Generali wahdu illi kellu jkun imharrek.

Kif osservaw l-intimati Prim Ministru, Avukat Generali u Ministru fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti qegħdin essenzjalment jattakkaw l-kostituzzjonalità tal-Art 12A tal-Kap 158. Per konsegwenza, fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-uniku leġittimu kontradittur li jirrapprezenta l-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali.

*Il-Qorti taghmel taghha r-referenza li saret mill-istess intimati ghassentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata liġi, il-leġittimu kontradittur f` isem il-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tal-31 ta` Lulju 2000 ; **Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-27 ta` Frar 2009 ; **John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-31 ta` Mejju 2013 ; **Alfred***

***Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f` Malta et** tas-7 ta` Ottubru 2013 ; **Sean Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et** tas-6 ta` Frar 2015 ; **Emmanuele Caruana et vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta`Ottubru 2015 ; **Luigia sive Louise Attard vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Ottubru 2015 ; **Jane Agius vs L-Avukat Ġenerali et** tal-14 ta` Diċembru 2015 ; **Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tad-29 ta` April 2016 ; **David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-24 ta` Ġunju 2016 ; u **Robert Ciantar vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Settembru 2016.*

Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u qeghda tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju."

Applikati ghall-kaz tal-lum il-Qorti tikkonferma li t-talbiet tar-rikorrenti marbuta ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti b'diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni huma kollha ppernjati fuq il-premessa li l-artikolu 12A tal-Kap 158 huwa d-dispozizzjoni tal-ligi li wassal ghal dan l-allegat ksur.

Isegwi li ghall-istess ragunijiet imsemmija fil-gurisprudenza appena citata, l-Qorti sejjer tilqa' din l-eccezzjoni u tiddikjara li huwa biss l-Avukat Generali li ghandu jibqa' fil-kawza u jwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Onor Prim Ministru et hija ghalhekk milqugha.

Ghaldaqstant ukoll, minn issa 'l quddiem gjaladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali ghadhom kemm gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju, l-eccezzjonijiet sussegwenti originarjament imressqa minn dawn l-intimati konguntivament mal-intimat l-iehor Avukat Generali, issa sejrin jitqiesu fil-konfront biss tal-Avukat Generali.

b. **Fl-ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom, l-intimati konjugi Abela** jghidu li huma wkoll m'ghandhomx jitqiesu legittimi kontradittori fil-kawza tal-lum peress li huma la jirraprezentaw lill-Istat taht il-Kostituzzjoni u lanqas tista' taqa' taht l-artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Huma jeccepixxu wkoll li *se mai* ghandhom ikunu notifikati bl-atti sabiex ikunu jistghu jintervjenu fil-proceduri in vista tal-interess taghhom fl-ezitu tal-kawza, pero' huma ma jistghux jassumu fuqhom ir-rwol tal-Istat u jaghtu rimedju lir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti minn naha taghha topponi ghal dawn l-eccezzjonijiet ghax issostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 hawn impunjat dahal fis-sehh proprju biex jipprovdi lil dawn l-intimati b'titolu fuq il-fond u kwindi kwalunkwe rimedju mitlub u akkordat minn din il-Qorti fir-rigward tal-istess artikolu jimplika l-interess guridiku mehtieg da parti ta' dawn l-intimati partikolarment in vista tat-talba ghall-izgumbrament taghhom mill-fond [30].

Inghad hekk fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deciz fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti iversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawza ***Rose Borg vs Avukat Generali et****. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"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*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) gie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq iddrittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi 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 talpersuni 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."

Izda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali filkaz ***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. "*

[30] Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti a fol 363 et seq

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

- omissis-

" [13] Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

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 jaffetwaw 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 irraguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittturi." (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 jaffetwawh 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."

Maghmulin dawn l-osservazzjonijiet fil-kaz appena citat, il-Qorti tqis li huwa minnu li, kif anke osservaw l-intimati Abela stess, fi proceduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jgorr ir-responsabbilta' ghall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leza *per se*. Madankollu n-natura tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti jista' jwassal ghat-tnissil ta' nteress guridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jigu affetwati b'tali rimedju jekk il-kaz kostituzzjonali jkollu ezitu favorevoli ghar-rikorrenti. U dan hu propju l-kaz fil-proceduri odjerni fejn it-tieni talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tolqot direttament lil dawn l-intimati Abela peress li qeghda titlob fost ohrajn l-izgumbrament tal-intimati Abela mill-appartament in kwistjoni jew li l-istess intimati Abela jew l-aventi kawza taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Zgur ghalhekk li dan kollu jnissel l-interess guridiku mehtieg sabiex l-intimati Abela ikunu parti mill-kawza u jiddefendu l-pozizzjoni taghhom.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati Abela huma ghalhekk michuda.

ii. <u>L-eccezzjoni tal-prova dwar it-titolu</u>

Fit-**tieni eccezzjoni preliminari** tieghu l-intimat Avukat Generali talab lir-rikorrenti jgibu prova tat-titolu fuq l-appartament mertu tal-proceduri tal-lum.

Fl-ewwel lok jigi osservat li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe kaz, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' dawn l-intimati gie dikjarat li *"l-esponenti jinsabu sodisfatti mid-dokumenti esibiti f'din il-kawza li r-rikorrenti tassew ghandhom drittijiet ta' proprjeta' fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna*[31]*."*

Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk respinta.

iii. <u>Eccezzjoni dwar l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni</u>

It-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali tghid li l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni ma jghoddx ghall-kaz odjern peress li tali provvediment jittratta dwar id-dhul minn terzi fil-post ta` haddiehor.

L-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"(1) Ħlief bil-kunsens tiegħu stess jew b`dixxiplina tal-ġenituri, ħadd ma għandu jiġi assoġġettat għat-tfittix fuq il-persuna tiegħu jew proprjetà tiegħu jew
għad-dħul minn oħrajn fil-post tiegħu.

(2) Ebda ħaġa li hemm fi jew li hija magħmula skont l-awtoritàta` xi liġi ma għandha titqies li tkun inkonsistenti ma` jew bi ksur ta` dan l-artikolu safejn dik il-liġi tagħmel provvediment –

(a) li jkun raġonevolment meħtieġ fl-interess tad-difiża, sigurtà pubblika, ordni pubbliku, moralità jew deċenza pubblika, saħħa pubblika, pjani regolaturi ta`

[31] Fol 386

bliet urħula, l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` risorsi minerali, jew l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` xi proprjetà b`dak il-mod biex jinġieb `il quddiem il-benefiċċju pubbliku;

(b) li jkun raġonevolment meħtieġ sabiex jinġiebu `l quddiem id-drittijiet u l-libertajiet ta` persuni oħra;

(ċ) li jawtorizza dipartiment tal-Gvern ta` Malta, jew awtorità tal-gvern lokali, jew għaqda korporata mwaqqfa b`liġi għal skop pubbliku, li jidħol fil-post ta` xi persuna sabiex jispezzjona dak il-post jew xi ħaġa li jkun hemm fih għall-fini ta` xi taxxa, rata jew drittijiet jew sabiex jagħmel xogħol li għandux`jaqsam ma` xi proprjetà jew xi installazzjoni li tkun legalment f`dak il-post u li tkun ta` dak il-Gvern, dik l-awtorità, jew dik l-għaqda korporata, skont il-każ ; jew

(d) li jawtorizza, għall-fini ta` esekuzzjoni ta` sentenza jew ordni ta` qorti, it-tfittix ta` xi persuna jew proprjetà b`ordni ta` qorti jew dħul f`xi post b`ordni bħal dak, jew li jkun meħtieġ sabiex jiġu evitati jew mikxufa reati kriminali, u ħlief safejn dak il-provvediment jew, skont il-każ, il-ħaġa magħmula skont l-awtorità tiegħu, hija murija li ma tkunx ġustifikabbli raġonevolment f`soċjetà demokratika."

Il-kaz odjern ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dan il-provvediment appena citat.

Il-Qorti tifhem li huwa probabilment *lapsus calami* r-referenza ghal dan l-artikolu fl-ewwel talba tar-rikorrenti. Dan anke ghaliex kemm mir-referenza diretta ghall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li saret f'paragrafu 7 tar-rikors promotur, kif ukoll mis-sustanza tal-premessi l-ohra, huwa pjuttost car li l-intendiment tar-rikorrenti fil-kuntest tal-fattispecie tal-kaz kien li r-referenza tkun ghall-artikolu 37 u mhux ghall-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni.

Madankollu, la r-rikorrenti f'ebda hin ma talbet id-debita korrezzjoni ghal din ir-referenza, u hemm eccezzjoni specifika mressqa proprju dwarha, l-Qorti sejra tippronunzja ruhha billi ghar-ragunijiet imsemmija **tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali.**

iv. <u>L-eccezzjoni li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-antikonvenzjonalita' tal-artikolu 12A tal-Kap 158</u>

Ir-raba' eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali tghid hekk -

"In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minhabba li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur Neville Abela u Rose Abela u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom".

L-intimat Avukat Generali jargumenta li[32] l-koncessjoni subenfitewtika li kienu jgawdu minnha l-intimati konjugi Abela fuq l-appartament mertu tal-kawza odjerna spiccat f'Gunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u/jew l-awturi taghha kellhom kull dritt li jiehdu l-azzjoni propizja fil-konfront ta' dawn l-intimati sabiex il-post jigi vakat. Ir-rikorrenti jew l-awturi taghha setghu imxew anke permezz ta' proceduri sommarji a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap 12. Nonostante dan, l-utilista thalliet tghix fl-appartament. Ghalhekk il-fatt li l-konjugi Abela baqghu jirrisjedu fl-appartament 45D wara t-13 ta' Gunju 2002 dan ma kienx minhabba xi intervent ta' l-Istat izda minhabba li r-rikorrenti stess jew l-awturi taghha ippermettew dan.

L-Avukat Generali jsostni wkoll li l-Istat m'ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007. Ir-rikorrenti jew l-awturi taghha kellhom hames snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiehdu l-passi necessarji. La l-utilisti thallew jabitaw fl-appartament minghajr limitazzjoni, ir-rikorrenti ma tistax f'dan l-istadju wara tant snin tilmenta mill-ghazla hielsa li hi jew l-awturi taghha hadu dak iz-zmien.

[32] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 388 et seq

Hija l-fehma ferma tal-Qorti pero' li din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali ma tregix. Fl-ewwel lok, u in linea ta' principju, l-fatt wahdu li sid jaccetta xi hlasijiet ta' kera ma jgibx awtomatikament mieghu ir-rinunzja tad-drittijiet tieghu fuq il-proprjeta' tieghu. Jinghad izda li bhala fatt, kif irrizulta mix-xhieda r-rikorrenti u hutha qatt ma accettaw il-hlasijiet tal-kera tant li l-intimat Bonett ghamel zmien jiddepozitahom il-Qorti.

Inoltre, meta mbaghad dahal fis-sehh l-artikolu 12A tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qaghda tar-rikorrenti u l-awturi taghha ma setghu jaghmlu xejn hlief li jissottomettu ruhhom ghal-ligi. Dan certament bla ebda xelta. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti u l-familja taghha ghamlu aktar minn tentattiv wiehed biex javanzaw id-drittijiet taghhom fuq l-appartament mertu tal-lum. Dan primarjament permezz tal-ittri ufficjali tas-26 ta' Lulju 2005[33] u tal-20 ta' Gunju 2006[34]. Permezz ta' l-ittra ufficjali ta' Gunju 2006 lill-intimati konjugi odjerni u ohrajn biex jirrilaxxjaw b'mod immedjat l-appartamenti minnhom okkupati u jhallsu d-danni nkorsi b'rizultat tal-kontinwata okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-proprjeta' taghhom.

B'hekk zgur ma jistax jinghad li r-rikorrenti u l-awturi taghha baqghu passivi fl-ezercizzju tad-drittijiet proprjetarji taghhom. Madankollu, malli dahlu fis-sehh l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti ma kien fadlilhom ebda rimedju taht il-ligi ordinarja li seta' jagevolahom fid-drittijiet taghhom ta' sidien hlief bl-intavolar ta' kawza quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tigi attakata dik l-istess ligi, kif proprju qed isir il-lum fir-rigward tal-appartament 45D bil-kawza odjerna.

---

[33] Fol 55 et seq
[34] Fol 70 et seq

Tajjeb jinghad li kif gie osservat fil-kaz **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** deciza fit-30 ta` Ottubru 2015 –

"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea filkaz ***Amato Gauci vs Malta****, 15 ta` Dicembru 2009). ....Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz* ***Anthony Aquilina v Malta*** *Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz fl-istess ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017** fejn inghad hekk -

"Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tirrazenta mill-fieragh fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera in kwistjoni, ghaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom l-ebda mezz kif joggezzjonaw ghal tali konverzjoni, tant illi kellha tintervjeni il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi ghal rimedju xieraq, wara li gew prezentati l-proceduri idoneja quddiemha. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqghu jaccettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluza milli tressaq dawn il-proceduri, ghaliex din il-kera kellha dritt ghaliha skont il-ligi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistghax jissaraf ghal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali taghha."

Ghar-ragunijiet kollha hawn imsemmija l-eccezzjoni hija michuda.

C. MERTU

Qabel tghaddi ghall-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni invokati mir-rikorrenti f'din il-kawza, l-Qorti sejra tqis **il-hdax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali** fejn jeccepixxi li s-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et** (Rik. Nru. 65/2007), u li a bazi taghha r-rikorrenti qeghda tavvanza l-pretensjonijiet taghha, torbot biss lill-partijiet f` dik il-kawza u ma tistax tigi applikata ghal terzi li ma kinux parti mill-kawza. Fuq l-istess binarji hija mfassal **t-tielet eccezzjoni tal-intimati konjugi Abela**.

Dawn l-eccezzjonijiet safejn huma kompatibbli ma' dak li ser jinghad huma gustifikati.

Kif inghad fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fid-9 t'Ottubru 2017 (Rik Kost 16/2015) -**

*"Huwa ritenut li huwa minnu dak li jghidu l-intimati, fis-sens li jibqa' jghodd il-principju li "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza", kif jipprovdi l-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Dan ifisser li meta l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3(2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-ligi inkonsistenti, ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza, li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra, sakemm ma tigix imhassra b'ligi ohra jew that l-artikolu 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Ghalhekk minkejja li s-sentenzi tal-Qrati taghna ghandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, jibqa' l-fatt li s-sentenza citata mir-rikorrenti ghandu jkollha l-effett inter partes u mhux erga omnes (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru, 2011, flismijiet **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. Et**).*

Il-Qorti tqis li s-sentenza citata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* izda taghmel stat biss ghal dawk il-persuni li kienu partijiet f` dik il-kawza u cioe' *inter partes*.

B'hekk l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti jehtieg li jigu evalwati skont ic-cirkostanzi partikolari taghhom fil-kaz odjern.

Isegwi li l-hdax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali u t-tielet eccezzjoni tal-intimati konjugi Abela qed jigu milqugha.

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet jirrizulta li **fl-ewwel talba taghha** r-rikorrenti tinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali taghha a bazi ta' diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u cioe' -

i. <u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u> (*li kif diga' gie rilevat kien l-artikolu ntiz li ssir referenza ghalih mir-rikorrenti)*

Fil-premessa numru 7 tar-rikors promotur ir-rikorrenti tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ghal protezzjoni minn minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens adegwat ai termini ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Dan l-artikolu jghid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

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

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

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

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

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

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

Fil-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat Generali jeccepixxi hekk fir-rigward ta' dan l-artikolu -

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi zvista gie ndikat bhala Artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;"

Din il-Qorti diga' kellha l-opportunita' li taghti l-veduti taghha dwar dawn l-argumenti mressqa mill-Avukat Generali fis-sentenza taghha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciza fil-15 ta' Dicembru 2017 -**

L-intimati rapprezentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma taghhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu ghalhekk jiġi michud.

[….]

Ilmenti identici ghal dawk odjerni diga' gew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz diga' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017****-*

"Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll.

Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in ezami, jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata intepretazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet ***Vincent Curmi et vs Avukat Generali et****:*

Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

Ghalkemm kif jinghad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni, bhal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jinghad li l-ligi tas-sena 2007 tikkostitwixxi semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmilhom taghha.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti."

Fid-dawl tal-gurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-tehid tal-pussess tal-appartament in kwistjoni minghand ir-rikorrenti u l-awturi taghha sar b'mod

obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' giet imposta bis-sahha tal-ligi li ddahhlet fis-sehh fl-2007. Mela tali regim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Zgur li ma huwhiex il-kaz li l-konversjoni mic-cens temporanju ghal kirja tal-appartament 45D in kwistjoni saret bi ftehim reciproku bejn is-sidien u l-okkupanti. Tant hu hekk li r-rikorrenti u hutha qatt ma accettaw hlasijiet minghand l-intimati Abela wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-ligi, u ghal din l-impozizzjoni ma nghatat ebda xelta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, ghalkemm kif josserva l-intimat Avukat Generali, ir-rikorrenti ma tnehhilhiex kull dritt taghha bhala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri, bhalma jigri f'kaz ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa accettabbli l-argument li l-ligi tal-2007 hija klassifikabbli bhala semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' ghax tali ligi qeghda ccahhad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` taghhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti taghmel referenza ghall-kaz **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciz fl-24 ta' Gunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li lligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-tehid ta' interess f'proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li lkontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' uzu, bhal fil-kaz in dizamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta` taghhom, allura dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat."

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'rizultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u ghall-istess motivi il-hames eccezzjoni tal-Avukat Generali qeghda tigi respinta.

ii. <u>L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti ssostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprivaha mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas u jnehhi d-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni[35].

Minn naha l-ohra l-intimat Avukat Generali jeccepixxi **<u>fis-sitt eccezzjoni tieghu</u>** li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Dan l-intimat ikompli jargumenta li meta wiehed jikkonsidra li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Artikolu 12A m'ghandux jitqies leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

<u>Fis-seba' eccezzjoni tieghu</u> imbaghad l-Avukat Generali jkompli jargumenta li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ghandu ghanijiet legittimi u sar fl-interess generali u b'hekk ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi taghna tipprovdi li f'gheluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Skont dan l-intimat ghalhekk, safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Mary Schembri ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex gustifikati.

<u>Fit-tmien eccezzjoni</u> tieghu, l-Avukat Generali jghid illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin u ghalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

---

[35] Premessa nru 8 fir-rikors promotur

<u>Fid-disa' eccezzjoni</u>, l-Avukat Generali jeccepixxi illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Art 12A tal-Kap. 158 hija limitata. Apparti dan, t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

<u>Fl-ghaxar eccezzjoni</u> tieghu, l-Avukat Generali jargumenta li meta wiehed jizen dan l-assjem kollu, il-konkluzjoni ghandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex gustifikata, ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, u allura kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex gustifikata.

Minn naha taghhom l-**intimati konjugi Abela jeccepixxu fir-raba' u l-hames eccezzjoni taghhom** li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ghadu sal-lum jifforma parti mill-ligijiet ta' Malta u r-rikorrenti ma tistax tilmenta li t-titolu tal-intimati, stabbilit b'dik l-istess ligi, jmur kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea ghax bil-promulgazzjoni tal-ligi in ezami l-Istat agixxa fil-parametri tad-diskrezzjoni wiesgha moghtija lilu ghall-kontroll tal-proprjeta'. **Fid-disa' eccezzjoni taghhom**, l-intimati Abela izidu li l-artikolu 12A tal-Att imsemmi jikkostitwixxi drittijiet kemm ghas-sid kif ukoll ghall-inkwilin u ghalhekk ma jistax jitqies li hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.

Hadd ma ghandu jigi pprivat 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 d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`** skond l-interess generali jew biex jizgura lhlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".*

Il-Qorti mill-ewwel taghmel referenza ghall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li ghamlet dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar l-istess talba u l-istess eccezzjonijiet appena citati l-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deciz fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Bl-Art 12A tal-Kap 158 hemm certament kontroll ta` uzu.

Dan jinghad anke fl-isfond ta` dak li kien deciz mill-ECHR fil-15 ta` Settembru 2009 fil-kaz ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *li kien jittratta dwar l-Art 12(2) tal-Kap 158.*

Huwa maghruf li l-Istat ghandu margni ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-kaz ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deciz fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat ghandu wkoll jigi salvagwardjat ghaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the

requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. 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 State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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. 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. 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" … 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........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi taghha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"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) -ECHR 25 ta` Frar 2016. 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).”

Dan premess, il-Qorti sejra tghaddi ghal analizi ta` whud mis-sentenzi tal-Qrati taghna dwar il-punt in kwistjoni.

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

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

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett firrigward tal-proprjeta`` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setghux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Generali kien ordnat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern diga` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bazikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni ghas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-uzu tal-proprjeta`. Ghalhekk il-kaz ghandu jigi ezaminat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu lghan tieghu kien “a legitimate social policy”.

Il-qorti osservat:
“Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.”.

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.". Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tieghu, il-possibilta` remota li l-inkwilina jitlaq mill-fond minn jeddu specjalment mehud in konsiderazzjoni li l-kirja setghtet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji procedurali flapplikazzjoni tal-ligi, u z-zieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piz zejjed gie mqieghed fuq is-sid; "It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li c-cirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Ghalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.".

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-ligi thassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.".

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni ghal min jaghmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u ohrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qieghed jirrikonoxxi li l-qaghda socjali tal-pajjiz ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta` dawk li bhal rikorrenti sabu ruhhom imcahhdin mill-proprjeta` taghhom bi dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f`dan il-kaz il-konkluzjoni li ghamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz Lindheim and Others vs Norway deciz 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 ppropriate 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.".

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra.

Il-Qorti Ewropea diga` kellha l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma taghha. Ghalkemm strettament ilgurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida ghalfejn din il-qorti m`ghandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza.
Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-hlas li r-rikorrenti huma intitolati li jircievu skond il-ligi, ic-cirkostanzi l-ohra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid ghandu dritt ghall-awment fil-kera kull 15 ilsena, zmien li din il-qorti tqies li ma

jirriflettix ir-reala` ekonomika taz-zmenijiet tal-lum, il-konkluzjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-mizuri li setghu kienu mehtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqghu bzonnjuzi ghaz-zmenijiet tal-lum.

…

Gialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Ghall-hlas ta` kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wiehed kellu joqghod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li rrikorrenti huma llum intitolati ghaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta``. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jaghmlu l-qliegh mill-proprjeta` taghhom.

ii. Ghall-awment ta` kera kull hmistax-il sena biss;

iii. Ghal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, cjoe bazat biss fuq l-indici ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, minghajr ma wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bhala fattur rilevanti;

iv. Ghal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar ilkondizzjonijiet tal-kirja, eskluz dawk li huma regolati mil-ligi, allura l-uniku rimedju li ghandu s-sid hu li jirreferi l-kaz quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

v. Ghal stat ta` incertezza ghar-rigward ta` meta ssid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta` hwejgu. Ghaddew diga` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Ghal nuqqas ta` garanziji procedurali sabiex issid ikun jista` jiehu lura l-pussess ta` hwejgu f`kazijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per ezempju ghall-uzu personali tieghu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iccenswalist ma jimmeritax li jinghata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett flArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li ghadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju ghadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk issidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-decizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti ghal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens ghal €15,000.

2. Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et *(op. cit.)*

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

"28. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi l-jeddijiet taħt il-Konvenzjoni u l-Ewwel Protokoll igħoddu għallkaż tal-lum ratione temporis għax jekk seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi dan seħħ meta saret il-konverżjoni taċ-ċens f`kera u mhux, bħal ma jridu jgħidu l-konvenuti rappreżentanti tal-Gvern fin-nota ta` osservazzjoniiet tagħhom, meta għadda b`liġi l-Att XXIII tal-1979, bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kien l-Att XVIII tal-2007, u mhux l-Att XXIII tal-1979, li żied l-art. 12A fil-Kap. 158!

"29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b`liġi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla lużu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew biljeddijiet mogħtija b`dik il-liġi, madankollu huwa flinteress ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqgħodu. Ma huwiex kontestat ukoll illi ġeneralment l-istat għandu marġini wiesgħa ta` apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, filfehma tal-qorti, id-dispożizzjoniiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta` din id-diskrezzjoni:

""The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

""Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court

has on many occasions declared that it will respect the legislature`s judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

"30. Madankollu, ma hijiex biżżejjed il-ġustifikazzjoni tal-interess ġenerali: quddiem dan l-interess ġenerali linteress privat iċedi, iva, iżda mhux fis-sens illi jintefa għal kollox iżda billi l-privat jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali:

"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.

"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 State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (Hutten Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 167 et seq).

"31. Li rridu naraw mela fil-każ tallum huwa jekk ilkumpens li tirċievi l-attriċi, fil-forma ta` kera stability taħt il-liġi, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biex ipatti għall-jedd li tieħu lura ħwejjiġha ħielsa minn kull irbit fi tmiem iċ-ċens, li bis-saħħa tal-istess liġi ġiet imċaħħda minnu.

"32. Rajna illi l-kera b`seħħ mill-2002 sa ħmistax-il sena wara huwa ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena, imqabbel malvalur fis-suq ħieles illum ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas

daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita' li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunita. F`kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan issagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

"34. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx ilproporzjonalita u t-tqassim xieraq ta` piżijiet u benefiċċji li jrid l-art. 1 tal- Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12A talKap. 158 għall-każ tallum ikun bi ksur tal-jeddijiet talattriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2012, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Ezaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tadDrittijiet Fundamentali tal-Bniedem hadu fil-kuntest tal-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-emendi antikostituzzjonali, peress li hu fis-setgha tal-Gvern li jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta`` fl-interess generali, u allura li tipprovdi, per ezempju, ghall-konverzjoni ta` titolu ta` emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bhala residenza ghal titolu ta` emfitewsi perpetwa jew titolu ta` kera, jaqa` f`din is-setgha tal-Gvern biex jassigura postijiet bizzejjed ghall-abitazzjoni tan-nies; il-legislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta` sidien dawk il-fondi.

L-Istat ghandu f`kazijiet bhal dawn margini wiesgha ta` diskrezzjoni billi hu ghandu taghrif dirett tassocjeta`` u l-bzonnijiet taghha, u ghalhekk bhala principju hu f`posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet

Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f`legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni flinteress generali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjeta``, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li lGvern irid jaghmel mill-proprjeta`` tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess taccittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta`` tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara` li l-interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.

Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz Amato Gauci v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet talBniedem fil-15 ta` Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta` "forced landlord – tenant relationship for an indefinate time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit".

F`dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm `il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-appartament taghha ghal kera fis-suq. Kwindi, ilmekkanizmu li holoq il-Gvern, f`dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta`` tarrikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta`` ta` terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta` ligi trid tigi evalwata millGvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta` cittadin, u hawn il-htiega ta` bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f`kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta` dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas ghassitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruhu mil-ligi, ikun hu sid ta` proprjeta`` ohra. F`dan il-kaz, it-thaddim tal-mekkanizmu ta` vantagg lill-konjugi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqghu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jhallsu kera ta` kwazi €500 fissena, meta l-valur lokatizzju tal-fond gie stmat millperit inkarigat mill-attrici li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta ghandhom proprjeta`` ohra zgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) maghruf bl-isem "Dar il-Ferh"). Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-ingustizzji, u jhalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn irrizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghha ta` proprjeta`` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

3. AIC Joseph Barbara et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik Nru 65/2007) – 31 ta` Jannar 2014

Il-kawza kienet tittratta dwar l-istess blokk ta` flats. Dak okkupat mill-intimati Camilleri huwa wiehed minnhom. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Meta l-qorti tqis :-

"i. Li r-rikorrenti gew imgieghla jidhlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokazzjoni ghal zmien indefenit, minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika kienet diga` skadiet meta giet promulgata u dahal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-ligi stess tipprovdi li lkirja tiggedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jiehu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`kazijiet limitati, cjoe` morozita fil-hlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ghamel hafna hsara fid-dar, jew uza l-fond milli bhalar-residenza ordinarja tieghu.

"ii. L-ghoti ta` titolu ta` lokazzjoni lil min ma kellux dritt jkompli jokkupa fond;

"iii. Li r-rikorrenti m`ghandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jinghata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat ghandu d-dmir

li jipprovdi ghal min hu dghajjef. Madankollu lligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn min verament ghandu bzonn li jinghata l-protezzjoni tal-istat u min m`ghandux bzonn. Hekk per ezempju ma tatix il-possibilta ghal indagni biex jigi stabbilit jekk l-okkupant ghandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tieghu.

"iv. Bhala nuqqas iehor li l-ligi ma tikkunsidrax ilqaghda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tarrikorrenti u jrid jiehu lura hwejgu.

"v. Ir-rata baxxa ta` kera li r-rikorrenti ghandhom dritt ghaliha b`applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, meta paragunata mal-kera fis-suq hieles. Id-divergenza hi sinifikanti. Il-qaghda ekonomika talpajjiz illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta gew introdotti l-emendi fil-Kap. 158 li kienu jinkludi l-ghoti ta` dritt ta` kirja wara t-terminazzjoni ta` koncesssjoni enftitewtika temporanja;

"vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m`hijiex realistika meta tqies lgholi tal-hajja. Is-sid ghandu jdejh marbutin firrigward ta` b`kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera;

"vii. In-nuqqas ta` certezza dwar meta r-rikorrenti ikunu jistghu jirkupraw il-fond;

"viii. Skond il-perit tekniku l-valur tal-fond hu ta` €150,000. Il-qorti m`ghandix dubju li l-valur tal-fond b`inkwilin ighix fih, hu ferm inqas milli kieku l-fond hu bil-pussess vakanti;

ix ... Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` gustifikat illum il-gurnata; "tikkonkludi biss li t-tezi tar-rikorrenti ghandha missewwa u li l-piz li s-sid qieghed jintalab li jgorr hu eccessiv. L-argument li din il-ligi saret sabiex tirrimedja ghal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li nghatat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz Turner vs Cassar, ma jregix.

....

"In vista ta` dak li nghad hawn fuq m`hemmx htiega li l-qorti tikkunsidra l-

provvedimenti l-ohra tal-ligi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi taghhom li lArtikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal ghal ksur taddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imharsa flArtikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

"Min-naha l-ohra l-qorti hi tal-fehma li ma ghandux ikun li tghaddi ligi simili u l-Istat ma jhallasx kumpens lir- rikorrenti, li sabu ruhhom f`sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta` taghhom inghata titolu b`mod retroattiv. B`rizultat ta` din il-ligi rrikorrenti kienu kostretti li flahhar tal-2007 jaghmlu din il-kawza biex jimpunjaw lArtikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Ghalhekk ser tordna li l-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit talGvern b`riferenza ghall-valur lokatizju, u meta dahlet fis-sehh il-ligi."

Kompliet tghid :-

"L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jinkorpora tliet regoli distinti: l-ewwel regola migjuba fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, hija ta` natura generali u tesponi l-principju tat-tgawdija pacifika tal-proprjeta``; it-tieni regola, migjuba fit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu, tkopri l-privazzjoni millpossedimenti u tassoggettaha ghal certi kundizzjonijiet; it-tielet regola li tinsab fit-tieni paragrafu tirrikonoxxi li l-iStat huwa ntitolat inter alia li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`` konformement mal-interess generali. Ittliet regoli, izda, ghalkemm distinti ma humiex disgunti wahda mill-ohra, peress li t-tieni u t-tielet regola jirrigwardaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indhil mad-dritt ghall-godiment pacifiku talproprjeta`` u ghalhekk iridu jinftehmu fid-dawl talprincipju generali espost fl-ewwel regola (ECHR Hutten-Czapska v. Poland, [GC], 19/6/2006 #157 u -ssentenzi hemm riferiti, ara wkoll Edwards v. Malta, 24/10/2006 # 57; Ghigo v. Malta, 26/9/2006 #48; Dec. Amm. Nobel v. The Netherlands and others, 2/7/2013 #30).

16. Sitwazzjonijiet bhal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa taddrittijiet ta` proprjeta`` bhala rizultat tat-twettieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta`kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. 62 Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli malprincipji ta` (i) legalita`

(lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).

17. Oqsma bhalma hu dak tad-djar jistghu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f`dak il-kaz meta, tkun tista` tithalla topera ghal kollox taht it-tmexxija tal-forzi tassuq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju ghat-twettiq taghhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu ghalhekk rikonoxxut li l-margini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam ghandu jkun wiehed wiesgha u li ghalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew generali ghandha tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wiehed manifestament bla bazi.

18. B`danakollu, jrid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`` tal-individwu. Din il-htiega ta` proporzjon issib l-espressjoni taghha fin-nozzjoni ta` "bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-htigijiet tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jehtigilha taghmel ezami komprensiv talinteressi varji u taccerta ruhha jekk b`rizultat talindhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat.

…

Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta` subenfitewsi sar fl-14 ta` Gunju 1957 ghall-perjodu pjuttost twil ta` 45 sena. Dakinhar l-awtur tar-rikorrenti certament ma setax janticipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta` subcens pattwit fil-kors tad-dekorriment taz-zmien mentri seta` jaspira ghall-eventwalita` li l-fond jirritorna ghandu fi tmiem iz-zmien tas-subcens meta jkun jista` liberament jinnegozja d-dhul mill-istess fond fid-dawl tarrealtajiet ekonomici renjanti dak iz-zmien. Il-mizura legislattiva inkwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-gholi tal-hajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subcens inizjali, irrizulta insufficjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinzamm il-bilanc mehtieg billi jigi assigurat lir-rikorrenti rikavat ragjonevoli komparat ma` dak li setghu jircievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittiehed qies tal-fatt li l-mizura

legislattiva in kwistjoni ttiehdet ghal skopijiet ta` interess generali socjali.

…

Huwa minnu li fejn si tratta ta` uzu ta` proprjeta`` flinteress generali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jithallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta` diskrezzjoni li ghandu l-iStat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw malesigenzi minimi talKonvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op cit. #77). Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittiehdu mill-iStat humiex konformi malArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittiehed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat filliberta` tal-persuna li jidhol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri izda wkoll tal-ezistenza ta` salvagwardi procedurali li jassiguraw li t-thaddim tas-sistema u l-impatt taghha fuq iddrittijiet ta` proprjeta`` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Ghalhekk jista` jittiehed qies tal-interessi vari involuti, inkluz dak tas-sid li jippretendi li jaghmel profitt millproprjeta`` tieghu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imgieba talpartijiet, inkluzi l-mezzi uzati mill-Istat u t-twettiq taghhom. Fatturi ohra relevanti huma l-incertezza legislattiva, amministrattiva jew rizultanti millprattici addotatti mill-awtoritajiet.

Inoltre, jispetta lill-awtoritajiet pubblici li fi kwistjonijiet fejn hemm l-interess generali jagixxu fi zmien utli u b`mod adegwat u konsistenti (Broniowski v. Poland, op. cit. #151). Dan hu li ghamlet sewwa sew l-ewwel Qorti fl-ezercizzju evalwattiv taghha li fil-kors tieghu elenkat dettaljatament il-varji cirkostanzi relevanti tan-natura fuq imsemmija.

25. Ghalhekk, l-ezercizzju li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li ghamlet tal-interessi u taccirkostanzi kollha tal-kaz kien wiehed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l-konkluzjoni li waslet ghaliha lewwel Qorti bhala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li ghamlet dik il-Qorti."

Fid-decizjoni taghha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deciz illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija ta-lappartament in kwistjoni dan igib mieghu il-konsegwenza illui l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet ghall-kawza huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Generali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jigi nvokat bejn il-partijiet ghar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.

Il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

Ghalkemm kien hemm tentattiv sabiex din is-sentenza tigi ritrattata, il-procedura ta` ritrattazzjoni kienet dikjarat irrita u nulla b`sentenza tat-13 ta` Jannar 2015.

4. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Rik Nru 72/14 AE)

Kien deciz fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bhal dik mertu tal-kawza kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena, xorta wahda ma kien hemm bilanc xieraq bejn l-interess generali u dak privat tas-sid. Inghad:

"Hu evidenti li f`dan il-kaz il-ligi qeghda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Dicembru 2009). Dan m`huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. ....`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.

Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta` dawn il-proceduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` ghandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diga` ghaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre ddefinizzjoni ta` kerrej tinkludi

wkoll ulied u hut ilkerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix maghhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m`hemmx il-possibilta li tibqa` tghix maghhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi. ....

Hekk ukoll fis-sentenza ***Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et****, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:*

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija talproprjeta`` 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".

...Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji talintimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li ghandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies ighixu bil-pensjoni tar-ragel li jircievi minghand il-Gvern ma tippermettix hajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern ghandu dmir li jipprovdi ghal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa` l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holoq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tallum ghad hemm il-htiega tal-mizura li ttiehdet blintroduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... Waqt is-smiegh tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera ghandha iktar gid li wirtet minghand ilgenituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud ghamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi tterminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura lfond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni, m`hemmx il-htiega li l-qorti titratta lilment taghhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet talintimati taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319…Kemm l-Avukat Generali, kif ukoll l-intimati konjugi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess generali legittimu wara l-mizura legislattiva in dizamina, il-Qorti ma ghandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` lezjoni tal-artikolu protokolari.

*28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet* ***Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et****, li:*

" … hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u millQorti 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 l-interessi tas-socjeta`` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jigi osservat li, ghad li l-istat ghandu margini wiesgha ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni socjali huwa ghandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn ilmezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li qed ibati s-sid ta` proprjeta`` fit-tgawdija pacifika tad-dritt fundamentali tieghu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-socjeta`` in generali. L-istat ghandu ghalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoggettata ghal piz sproporzjonat u eccessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-kaz, ghal numru ta` ragunijiet, ma nholoqx bilanc gust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bhala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn ilkonsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali

fuq citat rizultat ta` fatturi li holqu zbilanc bejn l-ghan tal-mizura u l-piz sproporzjonat u eccessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi uzu ta` proprjeta`` fl-interess generali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni socjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanc xieraq, u waslet ghall-konkluzjoni li l-hlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq hieles, ma huwiex bizzejjed biex jintlahaq dan il-bilanc. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa` piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi pregudizzju ghad-dritt fundamentali taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

5. Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et (Rik Nru 23/11 GC)

Fil-kawza kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) talKap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta`` kif imhares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (cittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tigi konvertita favur taghha ghal wahda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"16. L-eccezzjoni in dizamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bhala dritt fundamentali t-tgawdija pacifika li kull
persuna, naturali jew morali, ghandha tal-possedimenti taghha, b`mod li hadd m`ghandu jigi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux flinteress pubbliku u bla hsara ghal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi; izda l-istess dispozizzjoni tirrikonoxxi s-setgha tal-iStat li "jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta`` skont l-interess generali!"

17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: ".... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of

the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it."[Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta`` huwa rikonoxxut bhala wiehed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma gie percepit b`mod divers tul iz-zminijiet skont koncessjonijiet diversi ta` politika socjali u ideologiji! Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta`` ta` l-individwu huwa soggett ghall-interess pubbliku u ghal gid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti mill-ligi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deciza 11 Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Izda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

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

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-gurisprudenza patria li l-Artikolu 12 talKap.158 tal-Ligijiet ta` Malta hija mizura legislattiva legittima inkwantu intiza sabiex tipprotegi numru kbir ta` cittadini milli jigu zgumbrati mir-residenza taghhom peress li jkunu jisfaw bla titolu gheluq il-koncessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-mizura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija pacifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-margini ta` diskrezzjoni wiesgha li ghandhom l-iStati Membri.

21. Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel malappellanti fl-ilment taghhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-margini wiesgha ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu precitat ghal fatti specje tal-kaz huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-kaz gie lez il-principju generali tal-proporzjonalita`, bejn l-ghan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nzammx `il dak il-bilanc gust "the search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. "L-istat ghandu d-dritt li jaghmel ligijiet sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta``, liema dritt huwa soggett in sostanza ghall-interess generali. Depozizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li taghti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, izda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola ghandha tigi nterpretata fid-dawl tal-principju generali tal-"fair balance" li ghandu japplika ghat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Ghalkemm mid-dicitura talArtikolu jidher li l-interess generali huwa l-uniku ngredjent essenzjali ghall-fini tal-legalita` talinterferenza ezekuttiva, il-Qorti Ewropea issoggettat din ir-regola ghall-principju generali tal-proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri Soler et v.Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali – 26/11/2003]

23. Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Gunju2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-kaz l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea zbilanc ingust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiz-zminijiet tallum meta komparat mal-valur tal-fond."

6. Robert Galea vs Avukat Generali et (Rik Nru 50/15 JRM)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 inghad hekk :-

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

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 ddritt 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 skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u 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 (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża fl-ismijiet Sporrong & Lonnroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75) , § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd talindividwu li jgawdi 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 ttgawdija ta` ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lillkelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu talKonvenzjoni 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" (Harris, O`Boyle & Warbrick);

Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għallinteress pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa lqofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1";

Illi huwa 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 (Kost. 10.10.2003 fil-kawża flismijiet Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet)

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, "there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title."

Għalhekk, b`teħid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn iljeddijiet proprjeta`rji jinġiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma 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;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu 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 (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` ħwejġu. 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 fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett talproporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system." (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat 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 (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand ilkerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li lkerrej 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. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il

sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax 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. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerġa` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul talkonċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"canone". Dan ifisser li l-"canone" jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Filbiċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-"canone" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, ittaqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għarriżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta

mal-ammont ta` "canone" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li ttiġrib li jsib ma` wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq talimmobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq talimsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi "canone" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward "il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għallpossibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għallakkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mittgawdija ta` ħwejġu" (Kost 30.9.2016 fil-kawża flismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jġorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li

jista` jġib f`kera fiż-żmien li nfetħet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bilftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur taljeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta maddispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li ddispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu talArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun

nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lirrikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda 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-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani65. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" millmorsa 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 mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni 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` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-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 flordinament 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 konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, il-kirja mertu tal-każ tal-lum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn ilbidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef listatus tiegħu ta` "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 filkawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet talartikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are `practical and effective`. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging

housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable" (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet ilkonċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta lkonċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand lintimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, ilkera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber iddistakk 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 iddisproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li

nghataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li ddispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi lpussess tal-proprjeta`` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda lliġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak irrimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fiddawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tarrikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba;

Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti 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 qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn 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 trieġi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi

qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni."

7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-

Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieħu lfond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li taghtiha l-liġi għaddrittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

8. Rose Borg vs Avukat Generali et (Rik Nru 25/13 LSO)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 inghad hekk :-

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). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).

Ikkonsidrat :

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 illivell 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 liskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tarrikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u linteress 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 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:

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

(C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."

Il-Qorti kompliet tistharreg kif dan kollu jghodd ghall-Art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158:-

"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 talartikolu 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 matterminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

…

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk ilkoncessjonijiet 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 fissehh 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 ilhtigijiet tal-interess generali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghallprotezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

…

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 talLigijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i)

talligi10 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 millintroduzzjoni 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).”

9. Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik. Nru. 72/15 JPG)

Din il-kawza kienet kwazi identika ghal din tal-lum. Infatti hemm si trattava tal-appartament 32 fi Blokk C, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, li kien okkupat minn Christopher Pace Asciaq. L-okkupant lahaq miet qabel saret il-kawza. Ghalhekk ma kienx fost l-intimati fil-kawza. It-talbiet li tressqu hemm kienu identici ghal dawk li saru fil-kawza tal-lum. Fis-sentenza li nghatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 inghad hekk :-

*“Illi pero, d-drittijiet tal-proprjeta` tal-persuni f`Malta m`humiex protetti u garantiti biss permezz tal-Artikolu 37 talKostituzzjoni, izda anke permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. F`dan ir-rigward jinghad illi l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa certament applikabbli f`dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet* ***AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim`Ministru et*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta` Jannar 2014:*

*“...**fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta`` bhala rizultat tat-twettieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust**.”*

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol 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, bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a)

jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak lartikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat (**Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et**, Prim`Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta` Ottubru 2014).

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b`qari ma` xulxin. 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 talindividwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

*Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak lartikolu konvenzjonali (**Mousu` vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta` Ottubru 1999). Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f`għemil partikolari joħrogx il:*

*“**fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1**.” (**Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta` Settembru 1982, par. 69).*

*Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni (**Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta` Dicembru 2001). Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003). F`dak li jirrigwarda l-qasam ta` proprjeta` residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta` apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f`dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-*

gudizzju tal-Legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003), u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien taddrittijiet fondamentali tas-sidien."

Wara li ghamlet riferenza ghal sentenzi li diga` rreferiet ghalihom din il-Qorti aktar kmieni, ikkonkludiet hekk :-

"Wara li rat il-fatti kollha ta` dan il-kaz, u specjalment ikkonsidrat illi l-emendar tal-ligi in kwistjoni stultifika l-process gudizzjarju li r-rikorrent, flimkien ma` hutha, kienu intavolaw kontra Pace Axiaq sabiex dan jigi zgumbrat mill-fond, ghaliex il-ligi kif emendate akkordat lill-istess Pace Axiaq drittijiet ta` inkwilin fuq l-istess fond, minghajr ma` provdiet ghall-kumpens xieraq ghar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi m`hemm l-ebda raguni ghalfejn m`ghandiex tapplika l-insenjament misjub fil-gurisprudenza hawn fuq citata. Ghalhekk tqis illi r-rikorrent soffriet lezjoni tad-drittijet taghhom hekk kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u l-ligi in kwistjoni ma tistax tkun applikabbli filkonfront taghha."

Sar appell mill-Avukat Generali dwar il-likwidazzjoni li ghamlet l-Ewwel Qorti u cioe` l-ammont ta` EUR 89,800.

Fir-rikors tal-appell, inghad :-

"Biex kollox ikun car l-Avukat Generali mhuwiex qieghed jikkontesta l-fatt li f` da nil-kaz, l-appellata Azzopardi garbet ksur tad-dritt ta` proprjeta`` taghha kif dan jinsab imhares taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fejn l-Avukat Generali ma jaqbilx mas-sentenza appellata huwa dwar l-ammont ta` EUR 89,800 bhala kumpens pekunarju u non-pekunarju li gie ffissat mill-ewwel Onorabbli Qorti ghaliex fl-umili fehma tieghu l-kumpens moghti kellu jkun ferm inqas minn hekk.

Illi l-appellant qed iressaq dan l-appell ghaliex ghalkemm qieghed jaccetta li f` dan il-kaz ma nzammx bilanc gust bejn l-interess generali u l-jeddijiet tas-sidien bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, hu ta`

l-umli fehma li l-kumpens moghti mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa wiehed eccessiv u inghata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati …"

Tajjeb jinghad illi l-Qorti Kostituzzjonali ghadha ma tatx decizjoni dwar lappell peress illi l-appell jinsab differit ghall-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017 ghat-trattazzjoni[36]*.*

10. Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik. Nru. 80/14 MCH)

Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik. Nru. 88/14 MCH)

Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et (Rik. Nru. 96/14 MCH)

It-tliet sentenzi nghataw kollha fis-27 ta` Gunju 2017.

Sar appell fit-tlieta.

Din il-Qorti diversament presjeduta sabet li kien hemm lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Qalet hekk :-

"Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A talKap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess talappartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fissens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jitratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa, kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

---

[36] L-appell huwa issa differit ghas-sentenza ghat-13 t'April 2018

Illi t-tezi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A talKap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu talewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta` dan l-istess artikolu jipprovdi li l-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skont l-interess generali u f`dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

Illi kazijiet bhal dak prezenti fejn ghandhek ilment ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta`` bhala rizultat ta` ligijiet li jimponu arrangament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu ghal ammont ta` kera suppost adegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta`` u ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tlett elementi distinti cioe llegalita` tal-att, il-legittimita tal-iskop u lproporzjonalita` bejn id-dritt tal-istat u dak taccittadin (ara f`dan is-sens ***Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar****, Kost 18/02/2016;* ***Velosa Barreto vs. Portugal****, 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334).*

Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop

Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhala kontroll ta` uzu ta` proprjeta`. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta` akkomodazzjoni ta` min qieghed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Kelly. Ghalhekk l-artikolu 12A ghandu jigi klassifikat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali.

Proporzjonalita`

Il-Qorti pero' trid tara jekk kienx hemm proporzjonalita' bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita`u jekk r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv. Il-Qorti ta` Strasbourg fil-kaz ***Sporrong and Lonnroth*** *stabbilit li:*

Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden. Illi r-rikorrenti isostnu li bhala sidien tal-fond in ezami, ma jistghux, minhabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-uzu talproprjeta` taghhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizzju gust ghal proprjeta` taghhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta` subenfitewsi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti ghal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal Lm70 (illum ekwivalenti ghal €628.93) fis-sena.

….Illi mill-provi prodotti ghalhekk ghandu jirrizulta car li anke jekk il-Qorti kellha toqghod fuq l-istima talPerit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament ghal €3550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistghu jigu mgieghlha ihallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum rizultanti fis-suq. Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta` dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta` proporzjonalita` bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi lAtt XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanc bejn iddrittijiet taghhom u dawk tas-socjeta` in generali.

….Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn lstimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista` jigi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix ilprincipju tal-proporzjonalita' mitlub mill-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u ghalhekk jigi li rrikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

Illi ghalhekk il-kera attwalment percipita mirrikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

Minn dawn il-principji gurisprudenzjali appena elenkati l-Qorti tislet is-segwenti kunsiderazzjonijiet ghall-fini tal-kaz odjern:

1. Kif diga' gie accennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-awturi taghha kienu kostretti jidhlu fiha mal-intimati konjugi Abela ma kinitx wahda volontarja izda dettata mill-ligi,fi kliem iehor furzata, ghalhekk anke bla ebda konsultazzjoni maghhom u taghhom, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158;

2. Tenut kont tal-fatt li c-cens temporanju koncess lill-intimati Abela gie fi tmiemu fit-13 ta' Gunju 2002, fil-mori u sakemm gew introdotti l-emendi fil-ligi bl-Att Nru XVIII tal-2007, l-istess intimati kienu baqghu jirrisjedu fl-appartament in kwistjoni minghajr is-sostenn ta' titolu validu moghti mill-ligi;

3. Minkejja li tizdied kull tlett snin bis-sahha tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-appartamenti fl-istess blokka skont is-suq hieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata ghaliha bis-sahha tal-Art 12A tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Infatti, dan id-distakk jirrizulta car anke mill-valur lokatizju ta' €4,550 fis-sena moghti mill-perit Buhagiar imressaq mill-intimat Avukat Generali - liema valur huwa ferm aktar konservattiv minn cifri ohra lokatizji moghtija minn periti mqabbda mill-Qrati fir-rigward ta' appartamenti ohra fl-istess blokka – xorta jirrizulta li hemm qabza kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienet tista' tircievi minghand l-intimati Abela skont il-ligi ta' €628.93 fis-sena. Certament li tali rata dettata mill-ligi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' socjali f'Malta fiz-zminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-proprjeta'. Isegwi li ghall-fini tal-kaz odjern, sakemm l-Art 12A tal-Kap 158 ikkonceda d-dritt ta' inkwilinat fuq l-appartament 45 D in kwistjoni lill-intimati Neville Abela u Rose Abela, ir-rikorrenti u l-awturi taghha ma kienux qeghdin jipprecepixxu kumpens xieraq u gust li jaghmel tajjeb ghal dan il-piz impost mill-ligi;

4. B'zieda ma' dan jinghad ukoll li r-rikorrenti m'ghandhiex il-garanzija jew certezza ta' meta l-appartament in kwistjoni jista' attwalment jerga' jirriverti lura ghandha;

5. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jillegisla bil-ghan li jindirizza l-qafas socjali vigenti fil-pajjiz minn zmien ghal zmien, inkluz li jintrometti fl-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' cittadini privati. Madankollu, fit-thaddim tad-diskrezzjoni tieghu li johloq mekkanizmu li jipprotegi kategorija ta' cittadini (utilisti ta' fondi ghal fini tal-kaz tal-lum) huwa xorta m'ghandux il-*mano libera* li jippregudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' cittadini ohra (sidien ta' dawk il-fondi ghal fini tal-kaz tal-lum). Fin-nuqqas **huwa l-Istat** li ghandu jgorr ir-responsabbilta' ghal dan l-izbilanc li jkun holoq bejn il-varji drittijiet imsemmija;

6. Fil-kaz tal-lum din il-Qorti tasal ghall-istess konkluzjoni li waslu ghaliha Qrati ohra ripetutament f'kawzi ta' din ix-xorta u cioe' li l-mekkanizmu legislattiv in ezami ma jipprovdix ghal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali ligi, b'dana li allura b'applikazzjoni ghall-fattispecje tal-kaz odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ggorr fuqha piz sproporzjonat u ngust li jiggustifika l-pretensjoni taghha ta' ksur tad-dritt fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha.

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt fundamentali taghha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront taghha.

Ghall-istess ragunijiet tichad mis-sitt sal-ghaxar eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Generali kif ukoll ir-raba', l-hames u d-disa' eccezzjoni tal-intimati konjugi Abela.

iii. <u>L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u dwar l-Art 6 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti tilmenta li hija sofriet ukoll ksur qeghdin iressqu lment abbazi tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

Fit-tnax 'il eccezzjoni tieghu l-Avukat Generali jghid li filwaqt li dawn l-artikoli jipprovdu ghall-garanziji procedurali ghal smiegh xieraq, ir-rikors promotur ma jaghti ebda hjiel dwar kif allegatament gew vjolati dawn id-disposizzjonijiet. F'kull kaz, fil-fehma taghhom, il-garanziji ta' smiegh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew pregudikati u ghalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jghid hekk –

"Kull Qorti jew Awtorita ohra gudikanti mwaqqfa b'ligi ghad-decizjoni dwar lezistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi civili ghandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proceduri ghal decizjoni bhal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` ohra gudikanti bhal dik, il-kaz ghandu jigi moghti smigh xieraq gheluq zmien ragonevoli."

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni, fil-parti rilevanti tieghu ghall-fini tal-kaz tal-lum jghid li -

"Fid-decizjoni tad-drittijiet civili u ta' l-obbligi tieghu ... kulhadd huwa intitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi."

Il-Qorti tqis li dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex gustifikat. Il-fatt wahdu li l-Att XVIII tal-2007 iddetta l-*quantum* ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimata Mary Schembri ma jekwivalix ghal stat ta' cahda ghal access ghall-Qrati. Isegwi li mill-mument li giet fis-sehh din il-ligi, ir-rikorrenti kelha a dispozizzjoni taghha d-dritt li tadixxi quddiem il-Qrati biex tivvanta kwalunkwe pretensjoni taghha fir-rigward tal-istess kera. Fil-fatt il-proceduri odjerni huma ezempju car tal-uzu ta' dan id-dritt ghal access ghall-Qorti.

Inoltre, kif inghad fil-kaz citat **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017 -**

"Huwa minnu li hija (r-rikorrenti) ntavolat proceduri analogi (15/2008) fil-kaz ta' appartament iehor li ghandha, li gew determinati favuriha, mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Dicembru, 2012, u hija kienet qeghda tittama li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-Gvern kien ser jiehu l-passi mehtiega sabiex jindirizza l-problema imposta fuqha bl-istess ligi li saret minnu, fuq l-appartamenti l-ohra li hija kellha li wkoll intlaqtu bl-istess ligi. Izda ladarba l-Gvern ma weriex li kien lest li jasal ghal ftehim fuq il-kwistjoni, kien jispetta lir-rikorrenti sabiex tibda l-proceduri odjerni. Madankollu l-fatt li l-Gvern qieghed jiehu certu tul ta' zmien biex permezz ta' legislazzjoni opportuna, jindirizza l-izbilanc li nholoq bl-Att XVIII tal-2007, kontra s-sidien, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jsarrafx f'nuqqas t'access ghal qrati jew nuqqas ta' smigh xieraq.

Ghalhekk din il-qorti ma tistax tara kif l-ilment tar-rikorrenti jista' jinkwadra ruhu taht dan l-artikolu konvenzjonali u ghalhekk ser tichad it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens."

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssib ebda ksur ta' dawn iz-zewg artikoli fil-konfront tar-rikorrenti. Ghall-istess raguni it-tnax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali sejra tintlaqa'.

iv. <u>L-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti tibbaza l-lanjanzi taghha anke fuq dawn iz-zewg artikoli.

Minn naha tieghu l-Avukat Generali jeccepixxi fit-**tlettax'il eccezzjoni** tieghu li r-rikorrenti ma tispecifikax fuq liema kawzali jew stat hija allegatament giet diskriminata u lanqas ma allacjat id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mid-drittijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni. Dan l-intimat ikompli jargumenta li biex wiehed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` *like with like.* Inoltre, l-mod ta` kif inhi miktuba l-ligi tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta` li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja. Mela r-rikorrenti mhijiex zvantaggjata ma' persuni ohra fl-istess kategorija taghha.

L-Art 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tieghu ghall-kaz tal-lum jipprovdi hekk –

"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jghid hekk -

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Dwar dawn iz-zewg artikoli, fil-kaz **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Frar 2002** inghad hekk –

"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-ligijiet in generali, fl-effetti taghhom u fl-applikazzjoni taghhom (ez. minn ufficjali pubblici), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax ragjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wiehed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suggett ta' tutela taht l-Artikolu 14."

Inghad ukoll fil-kaz **Il-Pulizija vs John Aquilina et deciz fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jigi mistharreg l-ilment taht l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinghad illi llum il-gurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun inghata trattament diskriminatorju kontra persuna, jehtieg jirrizulta li (a) jkun inghata lil persuna trattament differenti minn dak moghti lil persuna jew ghadd ta' persuni ohrajn (b) li jkunu fl-istess qaghda jew wahda li tixbahha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oggettivament jew ragjonevolment misthoqq jew (d) jekk f'dak ittrattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-ghan mixtieq u l-mezz uzat."

Mis-suespost jirrizulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'ghandux ezistenza u applikazzjoni awtonoma izda jehtieg li jkun marbut ma' xi artikolu iehor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qeghda tallacja dan l-artikolu mad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Fil-fehma tal-Qorti l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jiddiskriminax kontra r-rikorrenti a tenur ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni peress li ma rrizultax li hija qed tircievi trattament divers minn dak ta' sidien ohra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-artikolu 12A imsemmi u per parentesi propjetajiet ohra taghha, jew hutha, li huma ukoll hekk milquta. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bhal kaz odjern kif propost mir-rikorrenti. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrenti giet trattata b'mod diskriminatorju meta mqabbla ma' sidien ta` appartamenti ohra li kienu fil-qaghda taghha jew f'qaghda simili.

Minn naha l-ohra l-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli ghall-kaz odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f'xi wahda mill-bazijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fih.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk it-tlettax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali timmerita li tintlaqa'.

D. RIMEDJU

a. Fit-tieni talba taghha r-rikorrenti titlob rimedju xieraq ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piz sproporzjonat meta kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha kawza tal-applikazzjoni tal-art.12A tal-Kap 158, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif diga' nghad. Ghal dan hija ghandha tinghata rimedju adegwat.

L-ewwel rimedju huwa fis-sens li la din il-Qorti sabet li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament mertu tal-proceduri tal-lum, dan l-artikolu ma jistax jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u ghalhekk l-intimati Neville u Rose Abela jew l-*aventi causa* taghhom ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni tal-ligi f'kaz li ssir kawza ghall-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni.

It-tieni rimedju huwa l-ghoti ta' kumpens ghar-rikorrenti biex jaghmel tajjeb ghall-lezjoni sofferta.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et 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 konvenzjonali 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 rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand 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 lispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

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-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis ilfatturi 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 resqu 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 li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex 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."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata ghalih ghal snin shah minghand l-intimata Mary Schembri kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12A u l-kera li l-appartament numru 39D kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

2. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. L-istat ta' ncertezza li r-rikorrenti ilha fih ghal snin shah;

4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont ukoll pero' li ghalkemm ic-cens temporanju tal-intimati konjugi Abela ghalaq f'Gunju 2002, ir-rikorrenti damet circa tnax il-sena sa Novembru 2014 biex intavolat il-proceduri odjerni;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb ghalih l-Avukat Generali.

b. <u>Eccezzjonijiet tal-intimati konjugi Abela dwar ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti</u>

F'dan l-istadju l-Qorti sejra tindirizza **s-sitt eccezzjoni ta' l-intimati Abela** fejn qieghed jigi eccepit li r-rikorrenti ma jistghux bhala rimedju jitolbu l-izgumbrament taghhom f'kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija ntiza biex tattakka l-validita' ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.

Dan il-punt diga' gie trattat fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Gunju 2017** (Rik 96/2014) fejn inghad hekk -

Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma

tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Generali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Generali****, 45/2014 – deciza fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut ghandux xi titolu iehor li jaghtih jedd ikompli jzomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdha tghid din il-qorti huwa biss illi f'kawza li jistghu jifthu l-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut quddiem ilqorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 ghad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn latturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza moghtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]*

Kif gie deciz fil-kawza Azzopardi et vs Avukat Generali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-ligi li tat lok ghal dan il-ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet ohra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti ghalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konkluzjonijiet appena citati u sejra taghmilhom taghha.

Din l-eccezzjoni qeghda ghalhekk tigi akkolta.

Ghal kull buon fini u ghall-istess ragunijiet il-Qorti sejra tilqa' dik il-parti tal-erbatax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali li topponi l-izgumbrament tal-konjugi Abela.

Fic-cirkustanzi, ma hemm ebda lok li l-Qorti titratta **s-seba' u t-tmien eccezzjoni taghhom il-konjugi Abela** in kwantu dawn huma allacjati mar-rimedju tal-izgumbrament. Jinghad biss pero' li fi kwalunkwe kaz il-Qorti kellha quddiemha biss talbiet li jirrigwardaw ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dawn l-intimati Abela ma jistghux huma stess jissollevaw ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom tal-Konvenzjoni Ewropea u ksur tal-*legitimate expectations* taghhom f'Nota tal-Eccezzjonijiet.

Il-Qorti ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' dawn l-eccezzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Onorevoli Prim Ministru et u tiddikjara li l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumhiex legittimi kontradditturi u qeghdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez marbuta ma' din l-eccezzjoni ikunu a karigu tar-rikorrenti;

2. Tilqa' it-tielet, il-hdax, it-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni tal-Avukat Generali u tilqa' wkoll dik il-parti tal-erbatax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali li topponi l-izgumbrament tal-konjugi Abela. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali;

3. Tilqa' t-tielet u s-sitt eccezzjoni tal-intimati konjugi Abela, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' u t-tmien eccezzjoni taghhom u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minn dawn l-intimati;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-Artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax jigi applikat fil-konfront taghha. Ma tqisx it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimati konjugi Abela, izda tiddeciedi li dawn ma jistghux jinqdew bl-artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li ghamlet jew li tista' taghmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-izgumbrament taghhom mill-appartament numru 45, Block D, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali ihallasha s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000);

6. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew milqugha, il-bqija tal-ispejjez jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u zewg terzi l-Avukat Generali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.