QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 56/2015 MH

Illum, 4 ta' Lulju, 2018

Ethel Baron [K.I. Nru. 452322(M)] u L-Avukat Dr. Andrew Sciberras bhala mandatarju specjali ta' Susan Farrugia (K.I. Nru. 149263(M)) u zewgha Carmel Farrugia (K.I. 144258(M)) ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

L-Avukat Generali u Bernard (K.I. Nru. 008984(A)) u Emanuela sive Lily (K.I. 249250 (M)) konjugi Lynch

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-23 ta' Gunju 2015** li permezz tiegħu ppremettew:

1. *"Illi r-rikorrenti Susan Farrugia hija l-proprjetarja tal-fond bin-numri 106 u 108, Triq il-Lampuka, Paola, liema proprjeta' giet donata lilha miz-zija taghha Ethel Baron permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Novembru 2014 in atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara, mentri l-imsemmija Ethel Baron hija l-uzufruttwarja tal-istess fond ghal tul hajjitha (ara kopja tal-kuntratt anness u mmarkat "***Dok. A***");*

2. *Illi nhar it-3 ta' Mejju 1993, u b'kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmija Ethel Baron kienet ikkoncediet l-istess fond lill-intimati konjugi Lynch b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, liema perjodu skada effettivament fit-3 ta' Mejju 2014 (ara kopja tal-kuntratt relattiv anness u mmarkat "***Dok. B***");*

3. *Illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 12 ta' Dicembru 2014, r-rikorrenti informaw lill-intimati illi huma mhux jirikonoxxu lill-intimati Lynch bhala inkwilini tal-fond de quo u interpellawhom sabiex fi zmien xahar min-notifika tal-istess ittra huma jizgombraw mill-istess fond (ara kopja tal-ittra ufficjali annessa u mmarkata "***Dok. C***");*

4. *Illi cionostante, l-istess intimati konjugi Lynch qed jivvantaw titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond de quo abbazi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi r-rikorrenti qatt ma accettaw kera minghand l-intimati konjugi Lynch, u dan kif ser jigi ppruvat;*

6. *Illi konsegwentement l-istess intimati qed jiddepozitaw, kull sitt (6) xhur bil-quddiem, is-somma ta' tliet mija u hamsin Euro (€350.00) taht l-awtorita' tal-Qorti (ara kopja tac-cedola ta' depozitu hawn annessa u mmarkata "***Dok. D***");*

7. *Illi l-konverzjoni awtomatika u arbitrarja minn enfitewsi temporanja ghal titolu ta' kera, maghdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, u li tista' tigi awmentata biss kull hmistax-il (15) sena, huwa manifestament ingust u pregudizzjevoli ghad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti;*

8. *Illi ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti Susan u Carmel Farrugia ghandhom bzonn il-proprjeta surreferita ghall-uzu personali taghhom;*

9. *Illi ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-liġi imsemmija, ir-rikorrenti qed jigu mcahhda mid-dritt fondamentali ta' tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sanciti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-liġijiet vigenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fondamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol*

tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

3. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Bernard u Emmanuela sive Lilly Lynch ma jistghux jinvokaw il-provvediment tal-liġi fuq imsemmi sabiex jibqghu jabitaw fil-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;*

4. *Tikkundana lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif premess;*

5. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ohra li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz illi jiehdu l-pussess vakanti tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat Generali tad-29 ta' Lulju 2015**[1] li permezz tagħha eċċepixxa:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati minghajr preġudizzju għal xulxin:

[1] Fol 27 et seq

1. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

2. Illi r-rikorrenti Ethel Baron, nhar it-3 ta' Mejju 1993, b'kuntratt pubbliku kkonċediet l-istess fond lill-intimati konjugi Lynch b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena. Issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħdu għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq l-appellanti;[2]

3. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju,

[2] Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali.

*persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-*artikolu 12 tal-*Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-*proprjetà*. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-*Artikolu 12 *ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-*ambitu *tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati* d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. *Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-*parametri *tal-*artikolu *37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-*Ewwel Artikolu *tal-*Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-*proprjetà* skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-*leġislatur *m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-*promulgazzjoni *tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża* odjerna. L-artikolu 12(2) *tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-*kuntratt *tal-enfitewsi. B'hekk dan l-*artikolu *żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux*

fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

8. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament tal-familja Lynch. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi fil-każ tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' €700 fis-sena mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz tagħha r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju u dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

11. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta tal-intimati Bernard Lynch u ta' Emanuela sive Lily Lynch tal-21 ta' Diċembru 2015**[3] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

[3] Fol 51 et seq

1. *"Illi l-esponenti jopponu ghat-talbiet kollha li huma diretti kontrihom in kwantu infondati fil-fatt u fil-liġi u b' mod partikolari ghat-tielet talba ghall-izgumbrament taghhom mill-fond 106 u 108 Triq Lampuka Paola stante li dina hija r-residenza ordinarja taghhom u jikkwalifikaw biex jibqghu jghixu fil-fond b' titolu ta' lokazzjoni in kwantu l-intimati Bernard Lynch u Emanuela sive Lily Lynch huma cittadini Maltin u dana bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kap 158 wara it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika tat-3 ta' Mejju 1993.*

2. *Illi l-attrici Ethel Baron kienet ikkoncediet dan il-fond lill-esponenti bis-sahha ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanju fit-3 ta' Mejju 1993 (ezebit bhala Dok B mir-rikorrenti) u ghalhekk <u>erbatax il-sena wara</u> li dahal in vigore l-Artiklu 12 tal-Kap 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. Isegwi li r-rikorrenti Ethel Baron ghalhekk kienet taf jew setghet tkun taf fit-3 ta' Mejju 1993 x' jigri meta tittermina l-koncessjoni enfitewtika tad-dar li tkun okkupata minn cittadin Malti fid-data tat-terminazzjoni tac-cens u precizament illi l-ex-enfitewta jkun prottett kontra tkeccija u li kera tizdied skond l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat bhala Skeda ghall-istess Kap 158.*

3. *Illi l-kera li bhalissa qeghda tithallas ta' €700 fis-sena hija proporzjonata ghall-valur tal-fond.*

4. *Illi Ethel Baron u wisq anqas is-successuri f'parti mit-titolu taghha Susan Farrugia kwantu ghan-nuda propietas ma jistghux illum jallegaw li gew vjolati drittijiet fondamentali meta (a) Ethel Baron ikkoncediet il-fond b' enfitewsi temporanju fit-3 ta' Mejju 1993 u minn dak iz-zmien 'l hawn ma kien hemm l-ebda tibdil fir-regime legali ta' dak l-istitut u (b) Susan Farrugia akkwistat in-nuda propietas fil-11 ta' Novembru 2014 bir-regime legali li kien hemm f' dik id-data u meta Ethel Baron kienet gia' rikonnoxiet*

l-esponenti bir-ricevuta kopja **Dok BL1** *mahruga fl-4 ta' Lulju 2014 ghall-iskadenza tat-2 ta' Mejju 2014.*

5. *Illi l-esponenti ghalhekk semplicement ghazlu li jezercitaw dritt moghti lilhom minnn liġi li ghadha in vigore u konsegwentement mhumiex il-legittimu kontradittur f' talba ghal responsabbilita' u danni konsegwenzali ghal kwalunkwe allegat ksur tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi li r-rimedju ta' zgumbrament taghhom kif mitlub mir-rikorrenti ma ghandux logikament jigi applikat, anki fuq l-iskorta tas-sentenza moghtija fit-30 ta' Novembru 2015 mill Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet: Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et*[4]

6. *Illi mhux minnu li r-rikorrenti Ethel Baron ma accettatx kera minghand l-esponenti kif allegat fil-paragrafu 5 tar-rikors promotur. Fil-fatt Ethel Baron accettat il-kera tal-iskadenza tal-2 ta' Mejju 2014 ghal perjodu ta' sitt xhur sal-1 ta' Novembru 2014 fis-somma ta' €350.00 li huwa precizament id-doppju tac-cens li kien jithallas qabel dik id-data. Kopja ta' dina r-ricevuta hija ezebita bhala* **Dok BL1**.

7. *Illi lanqas huwa minnu li l-kera tizdied biss kull hmistax il-sena kif allegat fil-paragrafu 7 tar-rikors promotur. L-Att X tal-2009*[5] *fil transitory provisions estenda l-applikazzjoni tal-Artiklu 1531C(2) Kap 16 anki ghal-residenzi li huma dekontrollati jew dawk li kienu gew moghtija in enfitewsi u inqalbu f'kera fit-terminazzjoni. Ghalhekk il-kera hija aggustata kull tliet snin skond l-indici ta' inflazjoni.*

[4] Rikors 39/10 JZM
[5] Vide Art 39(4) Act X of 2009

8. *Illi wisq anqas jidher li huwa minnu, kif allegat, li r-rikorrenti Susan u Carmel Farrugia ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom. Jirrizulta mill-atti stess li ma joqghodux Malta u fil-fatt inghata indirizz fl-atti f' Northampton, Renju Unit. Apparti minn hekk il-fond huwa soggett ghal uzufrutt favur Ethel Baron kif jidher mill-kuntratt Dok A u ghalhekk hija Ethel Baron biss li tista' tgawdih jekk u meta jitbattal.*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawza giet differita għal-lum ghas-sentenza.

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

Ikkunsidrat:

Fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-fond tagħhom ġewwa Raħal Gdid kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 a favur l-inkwilini tal-fond u cioe' l-intimati konjugi Lynch. Ir-rikorrenti jitolbu r-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz li l-intimati Lynch ma jkunux jistgħu jinvokaw a favur tagħhom il-provvediment tal-liġi msemmi, il-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens adegwat u r-ripresa tal-fond mingħand l-istess konjugi ntimati.

Minn naha tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u ċahdu li kien hemm xi ksur ta'drittijiet fundamentali tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirrizulta li –

i. Il-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien originarjament rekwizizzjonat. Infatti fil-**21 ta' Jannar 1993** l-intimat Bernard Lynch kien kiteb lid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex jottjeni l-kunsens tagħhom biex jieħu l-fond imsemmi b'titolu ta' ċens temporanju. B'ittra tas-**26 t'April 1993**, id-Dipartiment kien iddikjara li huwa ma kellu ebda oġġezzjoni għat-talba mressqa[6].

iii. Permezz ta' **kuntratt datat 3 ta' Mejju 1993** ir-rikorrenti Ethel Baron ikkonċediet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lill-intimati konjugi Lynch b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena[7];

iv. Il-fond gie derekwizzjonat fl-**1 ta' Gunju 2000**[8];

v. L-enfitewsi temporanja skadiet fit-**3 ta' Mejju 2014**;

[6] Fol 12
[7] Fol 7 et seq
[8] Fol 79

vi. L-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond u bdew jiddepozitaw l-ammont ta' kera kull sitt xhur fil-Qorti permezz ta' Ċedoli ta' Depozitu[9];

vii. Permezz ta' **kuntratt datat 11 ta' Novembru 2014** Ethel Baron assenjat u trasferiet b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur in-neputija tagħha Susan Farrugia il-fond mertu tal-proċeduri odjerni filwaqt li l-istess Baron żammet a favura l-uzufrutt "*vita durante*". [10]

viii. Permezz ta' **ittra ufficjali datata 12 ta' Dicembru 2014** ir-rikorrenti Susan Farrugia nfurmat lill-konjugi Lynch li hi ma kienitx qegħda tirrikonoxxihom bħala inkwilini tal-fond in kwistjoni u għalhekk interpellathom sabiex fi zmien xahar min-notifika tal-ittra jevvakaw mill-fond *de quo* peress li fil-fehma tagħha huma ma kellhom ebda titolu validu fuq l-istess fond[11];

ix. Fit-**23 ta' Gunju 2015** gew intavolati l-proceduri odjerni;

x. Xehdet **ir-rikorrenti Susan Farrugia**[12]**,** residenti ġewwa r-Renju Unit, li qalet li akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'donazzjoni mingħand zijitha Ethel Baron f'Novembru 2014. Hija kienet tagħtielha sabiex meta zzur Malta jew meta tigi biex tirtira jkollha post fejn toqgħod. Prezentament ir-rikorrenti konjugi Farrugia m'għandhomx post alternattiv fejn joqogħdu meta jigu Malta u jkollhom joqogħdu ghand il-qraba.

---

[9] Fol 16
[10] Fol 4 tergo et seq
[11] Fol 15
[12] Affidavit a fol 40 et seq

Dwar il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri hija qalet li originarjament din kienet għand il-konjugi ntimati Lynch b'titolu temporanju enfitewtiku mill-1993. Dan skada fit-3 ta' Mejju 2014. Iċ-ċens f'dak il-perjodu ta' 21 sena kien ta' Lm130 (€302.90) pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem għall-ewwel 10 snin u Lm150 (€350) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem għall-ħdax -il sena rimanenti.

Meta dan il-perjodu skada, n-Nutar Pierre Cassar kien informa lil Ethel Baron illi l-konjugi Lynch kellhom dritt li jibqgħu fil-fond b'kera u talabha taċċetta pagamenti ta' kera fis-somma ta' €350 għal sitt xhur kera li jammonta ghal €700 fis-sena. Ir-rikorrenti mhijiex konsapevoli ta' kif in-Nutar wasal għal dik il-figura u jekk hu kienx ta tali spjega. Madankollu hija assumiet li hu sempliċiment irdoppja ċ-ċens tas-sena precedenti ta' €350.

Li taf fic-ċert ir-rikorrenti huwa li n-Nutar Cassar abbozza kuntratt gdid ghal zijitha biex tiffirmah, liema kuntratt kien intiz li jikkoncedi lill-konjugi Lynch kera ghal 15 -il sena. Meta r-rikorrenti Farrugia giet Malta ghal vaganza f'Awissu 2014 hija kienet tat parir lil zijitha biex ma tiffirmahx u fil-fatt din hekk ghamlet. Hi taf pero' li zijitha kienet bi zball accettat pagament ta' darba ta' €350 minghand l-intimati Lynch[13] pero' ssottolineat li meta dan gara zijitha kellha 91 sena.

Wara li ħadu parir legali, ir-rikorrenti u zijitha iddepozitaw lura dan l-ammont ta' €350 fil-Qorti permezz ta' Ċedola ta' Depozitu. F'dik l-istess gurnata huma bagħtu wkoll ittra uffiċjali sabiex jinterpellaw lill-konjugi Lynch jivvakaw mill-fond. Dawn l-intimati mbagħad bdew jiddepozitaw "il-kera" l-Qorti.

Il-perit Joseph Mangion ivvaluta l-proprjeta' in kwistjoni fis-27 t'Awissu 2014 u kkonkluda li l-valur fis-suq tagħha huwa stmat għal €150,000[14]. Inoltre, fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-proprjeta' mingħhand zijitha li kien sar ċirca tlett xhur wara, l-valur tal-fond fis-suq ħieles kien stmat għal ċirca €160,000.

[13] Fol 54
[14] Rapport a fol 48 et seq

Fiċ-ċirkustanzi r-rikorrenti tħoss li din ir-relazzjoni sfurzata ta' sid-inkwilin hija nġusta u għalhekk tammonta ghal ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha għat-tġawdija tal-proprjeta'.

In **kontro-ezami**[15] hija qalet li ilha madwar tletin sena tgħix l-Ingilterra u għalkemm għandha familja hemm, ir-ragel tagħha għandu xi għelieqi f'Malta u jridu jiġu lura. Qalet li zewgha għandu 59 sena u wasal biex jirtira u qed jaħsbu biex jirritornaw joqogħdu Malta kif inhuwa dritt tagħha. Hi kien mingħaliha li ċ-ċens kien għal 21 sena u li wara li jispiċċa t-terminu hi tkun tista' tieħu l-fond lura, għalkemm parir legali dwar dan ma ħaditx.

Hija kkonfermat li kienet wirtet post mingħand ommha izda kellu jitwaqqa' għax instab li kien mibni fuq it-tafal u jittamaw li xi darba jerggħu jibnuh biex meta jiġu Malta hi u zewgha jmorru jgħixu fil-post mertu tal-proċeduri odjerni u lil binthom jibnulha l-post l-iehor li wirtet.

xi. Il-**Perit Alan Saliba** nkarigat mir-rikorrenti prezenta rapport data 28 t'April 2016 fejn wara li kkunsidra diversi fatturi fosthom il-lok fejn tinsab il-proprjeta' kif ukoll il-valur tag]ha fil-prezent huwa stima l-valur taghha għal €165,000 filwaqt li kkalkula l-valur lokatizju għas-somma ta' €4950 (fi stat *unfurnished* bir-rata ta' 3% fuq il-valur tal-fond)[16].

Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti[17] il-perit Saliba qal li huwa bbaża r-rata perċentwali ta' 3% fuq il-valur a bażi tal-prattika li tirriżulta mill-prassi. Huwa ssotolinea anzi li kien pjuttost konservattiv għax għalhekk m'hemmx *standard* wiehed hawn diversi li jibbażaw fuq 4% u oħrajn saħansitra 5% imma m'hawnx

[15] Fol 118 et seq
[16] Fol 84 et seq
[17] Fol 115 et seq

periti li jagħmluha inqas minn 3%. Qal ukoll li llum il-gurnata r-rati lokatiżji għolew mhux tbaxxew.

F'risposti għad-domandi bil-miktub tal-konjugi ntimati[18] il-perit żied jgħid li l-indiċi tal-inflazzjoni ma jinċidux fuq il-valur lokatiżju tal-proprjeta', liema valur jiddependi mill-valur tal-proprjeta' u mid-domanda. Fil-kalkolu għal fini ta' valutazzjoni tal-post il-perit ħa fost oħrajn kont tax-xriek maqsuma għalkemm m'humhiex perikoluzi. Huwa ma rax kuntratti ta' postijiet fil-vicinanzi madankollu rega nsista li l-kera tal-fond stmata minnu hija waħda pjuttost konservattiva ħafna.

xii. Xehed l-**intimat Bernard Lynch**[19] li qal li martu l-intimata kienet tgħix fil-fond numru 106, Triq il-Lampuka Rahal Gdid sa mill-1985 u kienet tħallas kera ta' Lm20 (€46.58) fis-sena lis-sid Ethel Baron. Il-koppja Lynch izzewgu fl-4 t'Awissu 1990 u meta eventwalment l-inkwilin tal-fond numru 108 ħareg minnu, huma avviċinaw lill-istess sid sabiex huma jkunu jistgħu jgħaqqduhom flimkien bħala dar waħda b'sular isfel u ieħor fuq. Baron kienet aċċettat bil-kundizzjoni li ċ-ċens kemm tal-fond numru 106 u dak numru 108 ikun għal 21 sena b'ċens annwali ta' Lm130 għall-ewwel 10 snin u Lm150 (€350) għall-hdax -il sena li jifdal. Huma kienu aċċettaw u fit-3 ta' Mejju 1993 iffirmaw il-kuntratt.

L-intimat kompla jgħid li hu u martu kellhom relazzjoni tajba ħafna ma' Ethel Baron u hi dejjem aċċettat il-ħlas tac-cens. Ftit qabel Mejju tal-2014 huma ġew avviċinati minn certa Marvic Vassallo - neputija ta' Ethel Baron - li qaltilhom biex imorru għand in-Nutar Pierre Cassar biex jiffirmaw kuntratt ġdid tant li hi għamlet dan l-appuntament għand in-Nutar u huma marru kif miftiehem.

---

18 Fol 129
19 Affidavit a fol 99

Meta l-konjugi ntimati marru għal dan l-appuntament għand in-Nutar, prezenti kien hemm Ethel Baron u n-neputija tagħha. In-Nutar beda jabbozza l-kuntratt ġdid ta' kera[20] għal hmistax -il sena b'effett mill-1 ta' Mejju 2015 bil-kera annwali ta' €700 fis-sena li kien eżatt id-doppju tal-kera preċedenti. In-Nutar imbagħad tahom abbozz tal-kuntratt biex jaqrawh u jfittxu parir legali jekk meħtieg. Dan il-kuntratt ma giex iffirmat dakinhar imma Ethel Baron aċċettat il-pagament ta' €350 kera għal sitt xhur b'effett mill-1 ta' Mejju 2014 sal-1 ta' Novembru 2014[21].

Mill-pariri legali li ngħataw il-konjugi ntimati huma kienu f'qagħda li jipproċedu bl-iffirmar tal-kuntratt u nfurmaw b'dan lil Ethel Baron. Madankollu mbagħad huma rċevew nota bla data mingħand Baron fil-kaxxa tal-ittri fejn qaltilhom biex ma jkellmuhiex u li hi ma kinitx taf x'kien qed jigri dwar il-kuntratt il-ġdid u li l-parir li ngħatat kien biex ma tiffirma xejn[22].

Meta huma offrew il-hlas tal-kera għall-perjodu mit-2 ta' Novembru 2014 sal-1 ta' Mejju 2015 Baron irrifjutatu u rċevew ittra mingħand il-konsulent legali tagħha datata 3 ta' Dicembru 2014[23]. Għalhekk huma ddepozitaw l-ammont dovut fil-Qorti[24].

Sussegwentement Ethel Baron kienet irtirat l-ammont depozitat mill-Qorti izda wara ghamlet tentattiv li tirrifondi tali ammont lura permezz tal-Qorti izda huma rrifjutaw tali rifuzjoni.

---

[20] Abbozz a fol 102 et seq
[21] Ricevuta a fol 54
[22] Fol 105
[23] Fol 106
[24] Fol 107

Minn hemm huma bdew jiddepozitaw l-ammont tal-kera l-Qorti u dan pendenti l-proċeduri odjerni.

Irrizulta wkoll li Ethel Baron tat il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri b'donazzjoni lin-neputija taghha Susan Farrugia u hi zammet l-uzufrutt.

B'referenza għall-affidavit ta' Susan Farrugia l-intimat qal li skont ma qalet, hija riedet proprjeta' f'Malta għal meta zzur Malta jew meta tirtira hawn. Farrugia tgħix l-Ingilterra għal bosta snin u huwa ma setax jifhem il-għala tgħid li hija għandha daqshekk bzonn il-proprjeta' in kwistjoni tenut kont li Baron zammet l-uzufrutt tal-fond. Infatti skont l-intimat meta Farrugia żżur Malta hija tmur toqgħod għand zijitha u għandha proprjeta' oħra f'Malta li hija vojta.

L-intimat isostni li huma kienu ngħataw x'jifhmu li kienu ser ikunu jistgħu jestendu l-konċessjoni wara t-terminazzjoni tagħha peress li din kienet ir-residenza tagħhom b'dana illi tigi konvertita f'kera b'awment fil-ħlas. Fil-fatt fid-dawl ta' dan il-parir huma kienu anke għamlu xi benefikati fil-fond.

In **kontro-ezami**[25] dan l-intimat ikkonferma fost oħrajn li meta ċirka fl-1985 il-fond numru 106, Triq il-Lampuka Rahal Gdid dan il-post kien ingħata lil martu, dan kien permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-intimat qal li ma kienx konsapevoli tal-fatt li fis-sena 2000 il-fond kien gie de-rekwizizzjonat. L-intimat ta dettalji wkoll ta' xi benefikati li għamlu fil-fond fosthom madum[26].

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

[25] Fol 133 et seq
[26] Fol 143

Fl-**ewwel eccezzjoni** tiegħu l-intimat Avukat Generali talab lir-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-proceduri tal-lum.

Il-Qorti tissottolinea li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv fuq min jippromwovi l-kawza li jressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' li dwarha jkunu gew intavolati l-proċeduri.

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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe kaz, fil-provi rikorrenti tressqu kopji kemm tal-kuntratt tal-1993 li bih Ethel Baron ikkonċediet il-fond b'enfitewsi lill-konjugi ntimati, kif ukoll tal-kuntratt tal-2014 li bih il-fond għadda b'donazzjoni mingħand Ethel Baron lir-rikorrenti Susan Farrugia, mill-liema kuntratti jirrizultaw il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni.

Din l-eċċezzjoni qed tigi ghalhekk respinta.

C. MERTU

Skont ir-rikorrenti l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan l-artikolu jghid hekk -

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-liġi mpunjata, r-restrizzjoni tas-sid li jittermina l-kirja, għalkemm tista' titqies bħala kontroll tal-uzu tal-proprjeta' f'sens ta' neċessita' għalhekk, xorta waħda ma tirrispettax il-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. U l-konverzjoni minn ċens temporanju għall-kera a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ma tammontax għal deprivazzjoni fl-interess pubbliku. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera annwali stmati mill-perit *ex parte*, l-isproporzjon bejn il-potenzjal ta' kera li s-sidien setgħu kieku jirċievu u l-ammont ta' kera li effettivament kienu qed jipperċepixxu huwa wiehed lampanti.

Ir-rikorrenti jisħqu li l-impatt li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Att kellu fuqhom huwa wieħed rilevanti għax filwaqt li huma baqgħu sidien tal-proprjeta', giet imposta relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu ndefinit. Inoltre m'hemmx rimedju effettiv fil-liġi li jippermettilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. Il-liġi ma tagħtix lis-sid l-opportunita' li jieħu l-fond lura jekk huwa kellu l-ħtiega tal-istess fond għall-uzu personali jew dak tal-qraba tiegħu, u wkoll il-liġi ma tagħmilx distinzjoni fil-kaz li l-inkwilini kellhom proprjeta' alternattiva u b'hekk ma kinux jisthoqqilhom din il-protezzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza estensiva għall-ġurisprudenza relatata li proprju sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f'sitwazzjonijiet simili.

Minn naħa l-oħra l-intimati jargumentaw fost oħrajn li ma hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu stante li l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzat izda biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Inoltre l-intimat Avukat Generali eċċepixxa l-improponibilita' ta' dan l-istess peress li japplika biss f'kaz ta' teħid forzat tal-proprjeta'. U sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. L-intimat isostni li fil-kaz odjern tali zvestiment ma sarx u dan stante li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

Elenkati l-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet, il-Qorti sejra tevalwa jekk l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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 ilpreskrizzjoni 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 il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni imbagħad jgħid hekk -

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

L-artikolu appena msemmi għalhekk jafferma tlett prinċipji mportanti:

(a) id-dritt li kull persuna (naturali jew morali) tġawdi ħwejjigha b'mod paċifiku;

(b) biex tkun gustifikata nterferenza fit-tġawdija paċifika tal-possedimenti tal-persuna irid ikun hemm interess pubbliku; dan bla hsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali; u

(c) fi kwalunkew kaz, l-ewwel żewg prinċipji ma jnaqqsux id-dritt tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa u bżonnjuzi sabiex (i) jikkontrolla l-uzu tal-ġid skond l-interess generali, jew (ii) biex jizgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

Il-ġurisprudenza in materja tafferma diversi prinċipji mportanti li huma ta' rilvanza ghal fini tal-kaz odjern.

Fis-sentenza tagħha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciza fil-15 ta' Dicembru 2017** din il-Qorti qalet hekk -

*"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-liġi 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."

Imbaghad dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ingħad hekk fil-kaz **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 72/15JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017** inghad li **-**

"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 tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

Dan 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 l-artikolu konvenzjonali. 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."

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. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.

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, 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 tad-drittijiet fondamentali tas-sidien."

Fid-dawl tal-gurisprudenza appena citata l-Qorti tqis li l-ilmenti tar-rikorrenti huma ben gustifikati.

Jingħad fl-ewwel lok li fit-tieni eccezzjoni tieghu l-Avukat Generali jeċċcepixxi li l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet

fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħdu għażlu minn jeddhom li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju, għalhekk u nonostante konxxi tal-liġi ġia eżistenti. Kwindi skont dan l-intimat ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti.

Fuq l-istess vena l-intimati konjugi Lynch jargumentaw fit-**tieni u r-raba' eċċezzjoni** tagħhom li r-rikorrenti Ethel Baron kienet ikkonċedietilhom il-fond in kwistjoni fl-1993 u għalhekk erbatax il-sena wara li daħal in vigore l-Artiklu 12 tal-Kap 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. Għalhekk din ir-rikorrenti kienet taf jew setgħet tkun taf fit-3 ta' Mejju 1993 x'jiġri meta tittermina l-konċessjoni enfitewtika tad-dar li tkun okkupata minn ċittadin Malti fid-data tat-terminazzjoni taċ-ċens u preċizament illi l-ex-enfitewta jkun protett kontra tkeċċċija u li kera tiżdied skond l-indiċi ta' inflażżjoni ppubblikat bħala Skeda ghall-istess Kap 158.

L-intimati jiċċitaw varja ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħhom fejn il-Qrati nostrali kienu ċaħhdu t-talba tas-sidien għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għat-tġawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba li qiesu li la dawk l-istess sidien kienu kkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja meta l-Att XXIII tal-1979 kien diga' viġġenti allura huma kienu tenuti konsapevoli tal-konsegwenzi legali tad-decizjoni taghhom. Il-Qrati kienu għalhekk ikkonkludew li s-sidien ma setgħux f'dawk iċ-ċirkustanzi jarġumentaw li l-liġi msemmija ċaħħdithom mill-uzu tal-proprjeta' tagħhom meta huma stess ġabu b'idejhom is-sitwazzjoni li kienu sabu ruhhom fiha[27].

[27] Vide fost ohrajn **Albert Cassar et vs Avukat Generali et** deciz fit-22 ta' Frar 2013; **Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et** deciz fis-6 ta' Frar 2015; **Albert Cassar vs Prim Ministru** deciz fit-22 ta' Frar 2013

Il-Qorti izda tissottolinea l-fattispeċie tal-kaz tal-lum fejn il-proprjeta' in kwistjoni kienet fl-epoka tal-konċessjoni enfitewtika waħda taħt ordni ta' rekwizizzjoni. Minn dan iseġwi li għalkemm l-Att XXIII tal-1979 kien diga' fis-seħħ diffiċilment treġi t-tezi tal-intimati li r-rikorrenti tat il-konċessjoni enfitewtika volontarjament u liberament.

Kif ingħad fil-kaz **Rose Borg vs Avukat Generali et deciz fil-11 ta' Lulju 2016[28]-**

"Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk

[28] Rik Kost 25/13

il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali."

Il-kaz **David Pullicino et vs Avukat Generali et deciz fit-30 ta' Mejju 2018**[29] kompla hekk -

"Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-liġijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti kompliet hekk fil-kaz **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deciz fit-2 ta' Marzu 2018**[30] **-**

"Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik

---

[29] Rik 51/16
[30] Rik 91/13

il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

Għaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti la anke f'sitwazzjonijiet fejn is-sidien irrikorrew għal konċessjoni enfitewtika ta' fond meta kien hemm biss probabilta' qawwija li l-proprjeta' tas-sidien tintlaqat minn ordni ta' rekwizizzjoni u f'kazijiet hekk il-Qrati stess ikkonkludew li s-sidien ma setgħux jitqiesu li għamlu din l-*"għazla"* b'mod ħieles, allura kemm aktar għandu jingħad li ma kienx hemm għazla libera fil-kaz tal-lum meta r-rikorrenti Ethel Baron daħlet fil-kuntratt taċ-ċens temporanju mal-konjugi Lynch meta l-fond kien diga' rekwizizzjonat.

Issa huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali vigenti fil-pajjiz minn żmien għal żmien, inkluz li jintrometti fl-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkanizmu li jipprotegi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi ghal fini tal-kaz tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* u nkontrollata li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini ohra (sidien ta' dawk il-fondi ghal fini tal-kaz tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Kif gie ripetutament konfermat mill-ġurisprudenza għal fini li jintlaħaq dan l-iskop in linea mal-prinċipju ta' proporzjonalita' m'għandux ikun is-sid biss li jġorr il-piz.

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

"Kif kellha okkazzjoni din l-istess qorti tirrileva, fis-sentenza ta' din il-qorti, diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Generali et,*** *inghad:*

*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 & Lonnroth vs Svezja, Applik. Nru. 7151/75****)*

Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tal-gid ta' persuna jkun gustifikat fl interess generali, irid jintwera li hemm utilità konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna;

…

*Illi minbarra dan, kif inghad aktar qabel, huwa accettat li s-setgha tal-Istat li jindahal biex b'liġi jikkontrolla l-uzu tal-gid taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgha wiesgha u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-htiega li jintwera (mill istess Stat) l-interess generali u l-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita (****Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et****, Kost 08/01/2007);*

…

Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-kumpens mahsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Dan hu wkoll is-sens tad-decizjoni fil-kaz ***Amato Gauci vs Malta****, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' "forced landlord – tenant relationship for an indefinite 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".*

Għalhekk fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza din il-Qorti tasal għall-istess konkluzjoni li waslu għaliha Qrati oħra nostrali ripetutament f'kawzi ta' din ix-xeħta u ċioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in ezami ma jipprovdix għal salvagwardji xierqa w adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispecie tal-kaz in eżami r-rikorrenti odjerni huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust li jiġgustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali għat-tġawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Jingħad ukoll li, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat Generali, ir-rikorrenti ma tneħħilhomx kull dritt tagħhom bħala sidien fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bhalma jigri f'kaz estrem ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas

huwa aċċettabbli l-argument mressaq li l-liġi in ezami hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tġawdija tal-proprjeta' u dan għaliex hija qed iċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma tal-proprjeta` tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-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 l-liġi 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 l-kontroll 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."

Dwar il-prinċipju tal-proporzjonalita' il-Qorti tqis illi li kieku ma bbenefikawx mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158, l-intimati konjugi Lynch kien ikollhom jirritornaw il-fond mertu tal-proċeduri odjerni mal-għeluq tat-titolu tagħha ta' ċens temporanju. Imbagħad mill-lat monetarju, irrizulta li filwaqt li bil-konverzjoni tal-konċessjoni enfitewtika f'kera skont l-artikolu 12 (2) tal-Att imsemmi r-rikorrenti kienu qed jirċievu s-somma ta' €700 fis-sena, irrizulta mill-istima tal-perit *ex parte* nkarigat mir-rikorrenti (li *del resto* ma ġiet ribattuta b'ebda prova kuntrarja) li l-istess fond kien iġib is-somma ta' ċirka €4950 fis-sena fis-suq ħieles. Ċertament għalhekk li meta din iċ-ċifra tal-perit *ex parte* tiġi mqabbla mal-ammont ta' kera attwali li jitħallsu r-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li hemm baħar jaqsam bejniethom u l-introjtu perċepit mir-rikorrenti huwa għal kollox mizeru u rrizorju. Huwa għalhekk manifest l-isproporzjon assolut bejn dak li kienet qed tithallas ir-rikorrenti fil-prattika u dak li s-suq ħieles kien qiegħed jiddetta li kienu ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12(2) tal-Kap 158. Isegwi li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirrispettax il-proporzjonalità u t-tqassim gust ta' pizijiet u beneficcji li tipprovdi għalihom il- Konvenzjoni.

Dan kollu jwassal lil Qorti sabiex tikkondividi pjenament ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 15/08) tal-11 t'Ottubru 2011**

"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-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F'kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità 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."

Il-Qorti tinnota wkoll li l-intimati konjugi Lynch jippruvaw jimmitigaw l-effetti ta' dan l-isproporzjon billi jagħmlu referenza għall-emendi tal-2009 għall-Kap 16. Il-Qorti tirrikonoxxi li, kif anke ngħad mill-Qorti Ewropea[31], dawn l-emendi mmeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, pero' mhux tant li jibbilanċjaw il-proporzjonalita' meħtiega bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini skont l-artikolu 1 tal-Ewwel protokol.

In fine l-liġi in ezami lanqas ma tipprovdi għal salvagwardji adegwati biex is-sid ikun jista' jieħu lura l-proprjeta' tiegħu imqarr u anke inkluz f'kaz ta' bżonn għalih u għal familja tiegħu. Dan apparti obbligi oħra fuq is-sid fosthom li jagħmel tiswijiet straordinarji, fattur li jkompli jzid mal-piz sproporzjonat li jrid jerfa.

Għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti issib li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront taghhom.

Ghall-istess raġunijiet tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha marbuta ma' dan l-artikolu mressqa mill-intimati.

[31] Kaz Anthony **Aquilina vs Malta** deciz 11 ta' Dicembru 2014 para 63

D. RIMEDJU

Ir-rikorrenti talbu rimedju xieraq għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin isofru piż sproporzjonat meta kienu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kawza tal-applikazzjoni tal-art.12 tal-Kap 158, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif diġa' ngħad. Għal dan huma għandhom jingħataw rimedju adegwat.

Fil-fehma tal-Qorti għalhekk:

l-ewwel rimedju għandu jkun fis-sens li la nstab li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond mertu tal-proċeduri tal-lum, dan l-artikolu ma jistax jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u għalhekk l-intimati Lynch jew is-suċċessuri tagħhom ma jistgħux jinqdew bil-protezzjoni tal-liġi imsemmija f'kaz li ssir kawza għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni;

it-tieni rimedju għandu jkun l-għoti ta' kumpens biex jagħmel tajjeb għall-lezjoni sofferta.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deċiza 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 il fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex 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."

Meqjusa dawn il-prinċipji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tieħu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienu u huma ntitolati għaliha ghal tant snin mingħand l-intimati Lynch kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond in kwistjoni kellu u għandu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiz li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtiega ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ 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 għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' ghaxart elef Ewro (€10,000).

Dan il-kumpens ghandu jagħmel tajjeb ghalih l-intimat Avukat Generali.

Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jitolbu wkoll ir-ripresa tal-fond.

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 kemmil 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

flinteress 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 tagħmilhom tagħha.

Din it-talba ghalhekk mhijiex sejra tintlaqa'.

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

3. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċidi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-intimati Bernard u Emmanuela sive Lilly Lynch ma jistgħux jinvokaw il-provvediment tal-liġi fuq imsemmi sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond 106, Triq il-Lampuka, Paola;

5. Tikkundana lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom fis-somma ta' ghaxart elef Ewro (€10,000);

6. L-ispejjeż tal-kawza ikunu a karigu tal-Avukat Generali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.