ART 12(2) KAP 158 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

ART 37 TAL-KOSTITUZZJONI TA' MALTA

L-EWWEL ARTIKLU TAL-EWWEL PROTOKOLL TAL-KONVENZJONI EWROPEA

RIMEDJI PEKUNJARJI U NON PEKUNJARJI

ZGUMBRAMENT

ATT XXVII TAL-2018

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 2
Rikors Kostituzzjonali Numru : 54/2017/LSO

Joseph Darmanin (Kl0482134M)

vs

Avukat Generali u Alfred (Kl0161338M) u Dolores Maria (KI28840M) konjugi Barbara

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ **Joseph Darmanin (KI 0482134M)** datat 7 ta’ Lulju 2017 fejn bil-gurament tieghu ddikjara u kkonferma:

1. IIIi huwa l-uniku proprjetarju tal-fond 9 Doralf, Triq Edgar Ferro, G'mangia li l-mejta genituri tieghu Salvatore u Vittorja Darmanin bhala l-antekawza tieghu kienu kkoncedew lill-intimati Barbara b'kuntratt tad-9 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef li kopja tieghu qieghda tigi annessa u mmarkata bhala **dokument A** l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja ta' 17-il sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena l-fond li dak iz-zmien kien jismu "Mary House" fi Triq Gdida bla isem li tizbokka f'St. Joseph Street, il-Pieta`.

2. Illi Salvatore u Vittorja Darmanin kellhom wild wiehed, l-intimat li huwa r-rikorrenti Joseph Darmanin u l-wirt ta' Salvatore Darmanin iddevolva b'testment 'unica charta' tad-29 ta' Lulju 1958 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fejn huwa nnomina bhala eredi tieghu lil ibnu Joseph Darmanin soggett ghall-uzufrutt ta' martu Vittorja Darmanin.

3. IIIi Salvatore Darmanin miet fit-23 ta' Jannar 1982 u l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti soggett ghall-uzufrutt

ta' martu Vittorja llum mejta u dan permezz tat-testment 'unica charta' taghhom tad-29 ta' Lulju 1958 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.

4. Illi Vittorja Darmanin li ssopravivit IiI zewgha Salvatore Darmanin mietet fis-16 ta' Marzu 1999 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment 'unica charta' fuq imsemmi pero' peress li hija kellha l-fakolta' li tvarja dan it-testment ghal sehemha, hija ghamlet zewg testmenti ohra tat-13 ta' Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello u testment iehor tal-15 ta' Mejju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Attard li kopja tieghu qed jigi anness u mmarkat bhala dokument B.

5. Illi b'dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-mejta Vittorja Darmanin tal-1 ta' Gunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami l-imsemmi Joseph Darmanin bhala l-uniku wild taghha ddikjara l-wirt ta' ommu lill-Kummissasrju tat-Taxxi Interni li kopja tieghu qed jigi anness u mmarkat bhala dokument C.

6. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja tad-9 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, dokument A fil-process odjern kellha tiskadi fit-30 ta' Settembru 1980.

7. Illi *ai termini* tal-Artikolu 4 tal-kuntratt fuq imsemmi l-intimati Barbara kellhom izommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u jirritornawh hekk fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika.

8. Illi *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati Barbara ppretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom u jhallsu kera doppja ta' Lm80 fis-sena u dan ghal perjodu ta' 15-il sena u cioe` sat-30 ta' Settembru 1995.

9. Illi fl-1 ta' Ottubru 1995 il-kera saret Lm160 fis-sena u baqghet hekk tithallas sat-30 ta' Settembru 2010.

10. Illi fl-1 ta' Ottubru 2010 il-kera tal-fond sar €745.39c ekwivalenti ghal Lm320.

11. Illi *ai terminu* tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond kellu jizdied kull tliet snin mill-1 ta' Jannar 2010 biex b'hekk il-kera suppost zdiedet fl-1 ta' Jannar 2013 u saret €795.01c u kellha terga' tizdied fl-1 ta' Jannar 2016 ammontanti ghal €811.41c fis-sena u tibqa' hekk tizdied kull tliet snin.

12. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument D.

13. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, galadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-konsulenti legali tal-antekawza tar-rikorrenti kienu taw parir lill-genituri tar-rikorrenti biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-konjugi Barbara ghax b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-'Rent Restrictions' (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

14. Illi kieku l-genituri tar-rikorrenti krew il-fond lill-konjugi Barbara, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair* xejn *stante* li l-kumpens li huma setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

15. Illi huma riedu jipprotegu l-proprjeta' taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

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

17. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet bil-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, dokument A.

18. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija

kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tal-attur u l-intimati Barbara u dan qabel id-dhul *in vigore* tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

19. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-1 ta' Ottubru 1980 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979.

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

21. Illi huma ghalhekk gew privati mill-proprjeta' taghhom *stante* illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - *vide* **Broniowski vs. Poland (GC)** no.

31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta,** no. 4251/02, 31, 8 November 2005, u **Amato Gauci vs. Malta** - Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru 2009.

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

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

24. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gjaladarba kien hemm ksur ta' l-

Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

25. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru 1984 - *vide* **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; **Akkus vs. Turkey** - deciza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine** - No. 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, *unpublished;* **Prodan vs. Moldova** - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-111 *(extracts);* ***Ghigo vs. Malta*** - No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008 u **Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.**

26. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f’kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod

indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

27. Illi r-rikorrenti ihossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* illi huma gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 9 Doralf, Triq Edgar Ferro, G'mangia gja "Mary House" fi Triq Gdida bla isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta' minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta'

taghhom 9 Doralf, Triq Edgar Ferro, G'mangia gja "Mary House" fi Triq Gdida bla isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta' bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

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

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

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

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 2017 li kopja taghha qed tigi esebita u mmarkata bhala **dokument E** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta’ Ottubru 2017.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 2 ta’ Awwissu 2017 a fol 29 tal-process fejn bir-rispett u l-Avukat Generali Peter Grech bil-gurament tieghu ddikjara u kkonferma s-segwenti:

(1) Illi preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrent bhala s-sid tal-fond u jeccepixxi illi fic-cirkostanzi odjerni ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tieghu *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrent, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandu jispjega r-ragunijiet li ghalihom qed isostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu;

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bhala s-sid huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel

mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment li l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' nteress generali *('pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation[1]). [1]Mellacher and Others v Austria, 1989.* Illi l-kaz tar-rikorrenti jinkwadra f'din id-deskrizzjoni;

(2.4) Illi fir-raba` lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda jikkostitwixxi kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta`, minghajr pero` ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien in kwantu dawn huma proprjetarji tal-fond *de quo;*

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta (*deciza [12.01.1991]) li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-

economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

(2.6) Illi fis-sitt lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` li ghaliha qed jigu soggetti r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress li c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta` twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa wkoll fatt li r-rikorrent qieghed jigi kompensat ghall-kontroll ta' uzu *tramite* awment regolari tal-kera;

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

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

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-intimati Alfred u Dolores Maria konjugi Barbara datata 3 ta’ Awwissu 2017 a fol 33 tal-process fejn esponew :

1. Illi huma jikru l-proprjeta` 9, DorAlf, Triq Adgar Ferro, G'Mangia, liema kirja hija regolari u skont il-ligi *stante* li kienu u ghadhom igawdu mill-protezzjoni tal-ligi;

2. Illi huma dejjem hallsu l-kera kollha mitluba mis-sidien tal-istess fond inkluz kull ammont kif rikjest mil-ligi u mis-sid prezenti;

3. Illi jekk ir-rikorrenti jixtieq jivvanta xi pretensjonijiet huwa ghandu kull dritt jaghmel dan fil-konfront tal-legislatur u mhux fil-konfront tal-esponenti;

4. Illi l-esponenti qatt ma ghandhom ibatu minn kwalunkwe konsegwenza jew nuqqas li seta’ sar minn haddiehor in kwantu huma dejjem ottemporaw ruhhom mal-ligi inkluz il-ligijiet kollha prezenti, u ssodisfaw l-obbligi taghhom kollha ta' inkwilini;

5. Illi jekk ghandha tittiehed xi decizjoni jew azzjoni sabiex tirradrizza xi jedd li seta' gie lez din l-azzjoni u/jew decizjoni ma ghandhiex timpingi xi tehid ta' jedd li jgawdu llum skont il-ligi l-istess epsonenti;

6. Illi tenut kont tal-fatt li l-esponenti huma zewg anzjani kull azzjoni li tvarja l-jeddijiet prezenti taghhom se tolqothom drastikament in kwantu ma jkunux jistghu jaghmlu l-aggustamenti li jista' jkun mehtiega biex jghixu hajja dicenti;

7. Illi ghalhekk umilment l-esponenti jixtiequ li kull decizjoni li din il-Qorti tista' tiehu tkun biss indirizzata fil-konfront tar-rikorrenti l-ohra u mhux fil-konfront taghhom b'dan illi huma jistghu igwadu kull jedd prezenti sabiex jibqghu jabitaw fil-fond *de quo* bil-kera dovuta skont il-ligijiet prezenti u futuri minn zmien ghal zmien.

Ghaldaqstant huma jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront taghhom bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Subordinatament jitolbu umilment li kull decizjoni li jidhrilha aktar xierqa l-istess Onorabbli Qorti, ma tnaqqsilhomx il-jeddijiet u l-protezzjoni li taghtihom il-ligi sabiex ikunu jistghu jibqghu jghixu l-ahhar snin ta' hajjithom fid-dinjita' u fis-serenita'. Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u/jew l-intimati l-ohra.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma nkluz dak tas-seduta tal-Hamis, 5 ta' Lulju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr Edward Debono. L-intimati msejhin tliet darbiet ma dehrux. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza dehru Dr Edward Debono u l-attur, u Dr Roma D'Alessandro. Dr Debono wera lill-Qorti messagg li huwa rcieva minghand Dr Bernard Grech fejn fih iddikjara li l-kawza tista' tibqa' ghan-

noti. Dr Roma D'Alessandro ddikjarat li m'ghandhiex provi u tistrieh fuq il-provi minnha prodotti. Il-Qorti awtorizzat lir-rikorrenti jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu li kellu sal-20 ta' Lulju 2018 u l-intimati kellhom sat-30 ta' Settembru 2018. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in *difetto ostacolo* ghat-30 ta' Ottubru 2018 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Joseph Darminin datata 9 ta' Lulju 2018 a fol 91 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali datata 5 ta' Ottubru 2018.

Rat li l-intimati konjugi Barbara baqghu ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti jilmentaw li qed isofru lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Alfred u Dolores Maria konjugi Barbara fuq il-fond 9, *"Doralf",* fi Triq Edgar Ferro, Gwardamangia, gja bl-isem "*Mary House"* fi Triq Gdida bla Isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta, u dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem

imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Konsegwentement ukoll qed jitolbu li jinghataw dawk ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati konjugi Barbara, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni ghal tali lezjoni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

Illi l-intimat Avukat Generali laqgha ghat-talbiet billi fic-cirkostanzi odjerni sostna li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali imsemmija: trid tingieb prova tal-fatti dikjarati inkluz tal-proprjeta` tal-fond; li l-fond jidher li hu okkupat fuq bazi legali; li *stante* li l-iskop tal-artikolu huwa wiehed socjali, il-kumpens li jintalab m'ghandux jitkejjel mal-valur li l-fond igib fuq is-suq; li d-disposizzjoni tal-Kap 158 ma jikkostitwixix *tehid forzuz* u obbligatorju tal-proprjeta` u kwindi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern; fi kwalunkwe kaz il-ligi ghandha ghan li tiffavorixxi l-interess generali; li c-cirkostanzi li fihom is-sidien jistghu jirriprendu l-proprjeta' taghhom twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Inoltre r-rikorrent qieghed jigi kompensat tramite awment regolari tal-kera.

Illi l-intimati konjugi Barbara opponew ghat-talba billi dejjem hallsu l-kera u jekk ir-rikorrent jixtieq jivvanta xi

pretensjonijiet, dan ghandu jaghmlu fil-konfront tal-legislatur u mhux fil-konfront taghhom. Essenzjalment isostnu li m'ghandux isofri mill-konsegwenzi ta' xi lezjoni soffert mir-rikorrenti, senjatament li decizjoni f'din l-azzjoni m'ghandhiex timpingi fuq xi jedd li huma igawdu u jibqghu igawdu l-fond *de quo* bil-kera dovuta skont il-ligijiet prezenti u futuri.

Fatti li jemergu mill-atti esebiti.

Ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat id-9 ta' Settembru 1963 (Dok A), li permezz tal-istess il-genituri tieghu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond *de quo* lill-intimati konjugi Barbara, ghal zmien ta' 17-il sena verso ic-cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena.

B'hekk il-koncessjoni enfitewtika kellha tintemm fit-30 ta' Settembru 1980.

Mhuwiex ikkontestat li l-fond mhuwiex iddekontrollat (Dok D).

L-intimati sussegwentement baqghu jokkupaw il-fond in forza tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Mhuwiex ikkontestat li huma cittadini Maltin u li kienu qed jokkupaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom.

L-ammont ta' kera pagabbli kien ta' :

Lm80 fis-sena sat-30 ta' Settembru 1995;
Lm160 fis-sena mill-1 ta' Ottubru 1995 sat-30 ta' Settembru 2010;
€745 (gja Lm320) fis-sena mill-1 ta' Ottubru 2010 sal 1 ta' Jannar 2013;
€795.01 fis-sena mill-1 ta' Jannar 2013 sal-1 ta' Jannar 2016;
€811.41 fis-sena mill-1 ta' Jannar 2016 - (ghal tliet snin).

PROVI

PERIZJA TEKNIKA

Valur lokatizju

Il-Qorti nnominat lill-Perit AIC Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1 ta' Ottubru 1980 u ghal kull 5 snin sussegwenti sal-prezentata tar-rikors odjern.[1]

Rapport Peritali

Ir-rapport tal-Perit Cassar gie pprezentat fit-13 ta' Novembru 2017 u jinsab esebit a fol. 46 tal-process. Hu ddeskriva l-fond bhala terran li jinkludi bitha fuq wara.

Hu spjega li biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond l-ewwel jigi ddeterminat il-valur tieghu fuq is-suq u minn dan jigi kkomputat il-valur lokatizju.

[1] Digriet tal-5 ta' Ottubru 2017.

Huwa ta valur fuq is-suq tal-fond l-istat li hu bhalissa bhala liberu u frank fl-ammont ta' €145,000. Il-valur lokatizju gie kkalkulat fuq persentagg ta' 3.5% skont tabella **DOK MEX1.**

Skont din it-tabella **MEX1** a fol 52 tal-process il-valur lokatizju annwali huwa rapportat ghas-snin segwenti:

Sena	**Valur fuq is-Suq**	**Valur Lokatizju Kera 3.5%**	**'X'**
1980	€14525	€508	**€186.35**
1985	€18756	€ 656	**(LM80)**
1990	€25818	€ 904	
1995	€35539	€1244	**€372.70**
2000	€48921	€1712	**(LM160)**
2005	€67341	€2357	
2010	€82697	€3244	**€745**
2013	-	-	**€795.01**
2015	€127601	€4466	
2016	-	-	**€811.41**
2017	**€145,000**	**€5075**	
		€19659	

Fil-kolonna murija fin-naha tal-lemin 'X' hemm rapportat l-kera realment mhallsa mill-inkwilini ghas-snin indikati skont ir-rati kkalkolati skont il-ligijiet vigenti. Din il-kolonna giet mizjuda minn din il-Qorti sabiex isir paragun mar-rati

kkalkolati mill-Perit Tekniku u mhix parti mit-tabella MEX1 prospettat mill-Perit Tekniku.

Mis suespost, mill-komputazzjonijiet tal-kirjiet jirrizulta li l-ammont ta' kera imhallsa annwalment ghas-snin 1980-2017 (inkluz iz-zieda ghall-€811.41 ghas-sena 2016) jammonta komplessivament ghall-€13,817.19 filwaqt li l-valur lokatizju ghall-istess perjodu huwa stmat fl-ammont maghdud komplessivament ta' €47,593.50.

Fi twegiba bil-miktub in eskussjoni (fol 60), il-Perit qal li l-fond kien mibni madwar 80 sena ilu u ma kellux access ghall-permessi originali. Is-sit fih *area* ta' 5.6 metri b'26 metru. Qal ukoll li fil-valutazzjoni tieghu kkonsidra l-limitazzjoni ta' parkegg u li l-fond m'ghandux garaxx.

Il-Perit xehed oralment (fol 67) in eskussjoni u qal li l-valutazzjoni jirrifletti kull kostatazzjoni li jaghmel waqt l-access. Rega' kkonferma li ma rax il-permessi u li jidhirlu ma jezistux permessi ta' bini li nbnew 80 sena ilu fuq is-sit in kwistjoni.

Jigi notat li ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri.

L-Avukat Generali pprezenta stima **tal-Perit Paul Buhagiar,** perit *ex parte* (fol 72), fejn ikkonstata li *area* imsaqqfa tekwivali ghal 87.05 metru kwadru. Skont studju li qal li ghamel fil-2015 fuq il-valur tal-appartamenti mibnija qabel il-1978, il-valur tal-arja imsaqfa ghal kull metru

kwadru ekwivalenti f'Tal-Pieta' jista' jittiehed li jammonta ghal **€880.20** li qed jizdied b'25% biex jaghmel tajjeb ghal fatt li l-post mhuwiex appartament imma accessibbli indipendentement mit-triq. Ma' dan zied 25% ulterjorment biex jirrifletti z-zieda f'dawn l-ahhar tliet snin.

B'hekk ikkonstata li l-valur tal-fond huwa ta' €120,000. Il-kera giet ikkalkulata bir-rata ta' 2.75% u b'hekk tammonta ghall **€3300 fis-sena** jew €275 fix-xahar.

Alfred Barbara xehed b'affidavit (fol 84) fejn qal li hu u martu ilhom jabitaw fil-fond in mertu sa mid-29 ta' Gunju 1964 izda kienu ilhom fil-pussess tal-fond sa mill-1 ta' Ottubru 1963. Mill-1 ta' Ottubru 1980 hallsu c-cens bir-rata ta' Lm20 kull tliet xhur, u bir-rata ta' Lm40 kull tliet xhur mill-1 ta' Ottubru 1995. Mill-1 ta' Ottubru 2010 ihallsu kera fl-ammont ta' €745.40 kull sena bil-quddiem.

Qal li omm ir-rikorrent kienet pprocediet kontrihom ghar-ripresa pussess tal-fond izda t-talba taghha kienet giet michuda fl-1 ta' Marzu 1994.

Qal li dejjem hallsu l-kera fil-pront u zammew il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Hu u martu ghandhom l-etajiet rispettivi ta' 80 sena u 79 sena u t-tnejn ibaghtu minn problemi medici. Hu jippercepixxi pensjoni ta' €690 fix-xahar filwaqt li martu tippercepixxi pensjoni ta' €720 fix-xahar. Minhabba l-ispejjez tal-hajja u spejjez medici xehed li mhuwiex possibbli ghalih u ghal martu li jhallsu izjed

f'kera u anke li jikru post iehor minhabba li l-kirjiet huma gholjin.

Il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-eccezzjonijiet sollevati.

Prova ta' Titlu

Illi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrent huwa l-uniku werriet tal-genituri tieghu Salvatore u Vittorja Darmanin li mietu rispettivament fit-23 ta' Jannar 1982 u fid-29 ta' Lulju 1958. Il-wirt taghhom hu regolat b'testment *unica charta* u testment tas-superstiti Vittorja Darmanin (Dok B) minn fejn jirrizulta t-titlu tar-rikorrent.

In linea gurisprudenzjali kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**, deciza fis-7 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta :- *"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 :* ***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."*

Hekk ukoll fil-kaz **Victor Gatt et v Avukat Generali et -** (QK - deciza fil-5 ta' Lulju 2011) gie ritenut:.

"Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza."

Ghaldaqstant dan premess, din il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent gab il-prova li huwa s-sid tal-fond in mertu ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Applikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (Eccezzjoni 2.5 tal-Avukat Generali).

L-Avukat Generali eccepixxa li l-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

L-artikolu kostituzzjonali fuq citat 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 hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist: "

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,

-omissis-."

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "*interess*" jew *"dritt"* fi proprjeta` "*ta' kull xorta"* mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta`" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi v Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

"47. 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." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt;

u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina v Avukat Generali et -** PA (Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Rose Borg v Avukat Generali fuq citat,** fejn ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti, irribadiet:

"Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku *<u>u ma jinħolqux preċedenti ħżiena</u>* *– din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza."* (sottolinear ta' din il-Qorti). Jigi rammentat li l-kaz ta' Rose Borg kien jirrigwarda koncessjoni enfitewtika temporanja li giet konvertita ghall-kirja bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-enfitewsi giet ikkuntrattata wara s-sena 1979.

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-jusproprjeta` 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 ..... jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq."

Applikati l-principjji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hi tal-fehma li l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa applikabbli ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg u mis-sentenzi tal-oghla Qorti Kostituzzjonali tal-pajjiz, l-Att XXIII tal-1979 holqot *forced landlord-tenant relationship* ghall-zmien indefinit li twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi impossibbli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv.

Din il-Qorti ghalhekk ma taqbilx mal-linja gurisprudenzjali li ssostni li hemm biss telf ta' kontroll ta' uzu billi l-jeddijiet jusproprjetarji importanti fis-sustanza taghhom bdew jissarrfu biss f'jedd residwali determinat minn mizuri kompletament ‘il hinn mill-kontroll tas-sid u kwindi jgibu fix-xejn id-dritt tad-dominju fuq proprjeta' privata.

Fid-dawl tal-premess tichad l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

FIL-MERTU

Il-Qorti ser tittratta flimkien l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha fuq il-mertu.

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

Principji Generali

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa gja citat *supra.*

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

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).**[2]

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-

2 App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma soddisfatti. Ghal dak li jirrigwarda l-ghan legittimu, din il-Qorti trid tosserva li l-Qorti ta' Strasbourg sabet li l-ghan socjali naqas tul id-decenni u sahansitra esprimiet id-dubju dwar jekk l-ghan socjali ghadux jesisti fil-gurnata tallum. Dan ser jigi diskuss iktar il quddiem. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirrizultax soddisfatt u jwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat u ghar-rimedji li ser jigu ordnati 'l quddiem.

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

“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 hi wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali

meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "*meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -* ***Hutten-Czapska v. Poland*** [3] ***- 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."*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Dik il-Qorti kompliet 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.

[3] Fuq citat

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." (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[4] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 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

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

'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

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

Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna 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, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

Testwalment:

*"**12.** (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

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

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

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

Il-kaz odjern jaqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(a) u l-kondizzjonijiet dwar kera applikabbli u ragunijiet ta' ripresa pussess huma stabbiliti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2).

Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici 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 kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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;
iv. **Rose Borg v Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u f'sentenzi sussegwenti mill-istess Qorti Kostituzzjonali, liema kaz jirrigwarda koncessjoni enfitewtika moghtija wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.

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

IL-KWISTJONI ODJERNA

Qabel xejn din il-Qorti tissenjala li kien hemm argumenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent li ttratta l-kaz fuq il-binarju tal-artikolu 12(2)(b) minnflok 12(2)(a). Ikkonsidrat li fil-kaz odjern il-koncessjoni in mertu sehhet qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u mhux wara. Ir-rikorrent, bhala werriet universali, dahal fiz-zarbun tal-awturi tieghu u jitqies li jkompli fil-personalita' guridika tal-genituri tieghu.

Huwa minnu li l-Avukat Generali jippostula fin-nota tieghu li peress li r-rikorrent akkwista b'wirt <u>wara</u> id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, ghandu jitqies li dahal volontarjament f'relazzjoni guridika mal-intimati;

Illi anke jekk wiehed kellu jaccetta dan l-argument, ifisser li l-werriet jitpogga f'sitwazzjoni fejn ikollu "ghazla" bejn jekk ghandux jirrinunzja ghall-proprjeta' fil-wirt ossia jaccetta l-effetti ta' ligi abbuziva. Din mhi ghazla xejn (ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg v Avukat Generali** u s-sentenzi sussegwenti fejn il-Qorti dahhlet fil-kwistjoni dwar il-volontarjeta' u l-aspett ta' rinunzja meta *si tratta* ta' jeddijiet fondamentali). Din il-Qorti frankament ma tifhimx il-linja mehuda mill-Avukat Generali, li ghandu jiddefendi l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni fit-test u fl-ispirtu taghhom anke biex jiddefendi l-posizzjoni tas-sidien tas-sidien li ghandhom il-jedd ghall-protezzjoni tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant ma taqbilx mas-sottomissjoni li r-rikorrent issottometta ruhu volontarjament ghall-qafas legali li twassal ghall-ksur tal-jeddijiet fondamentali tieghu semplicement billi accetta l-wirt provenjenti mill-genituri tieghu. Dan il-wirt huwa parti mill-patrimonju tieghu kif ukoll ta' missieru u ommu li hadmu tul hajjithom biex ihallu gidhom lit-tfal - dan wara kollox huwa wiehed mill-ghanijiet li jispira l-ordinament guridiku civili taghna.

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[5]).

Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECtHR hekk**:-**

"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied

[5] Q.K. (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

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

Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et**[7]**,** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel

---

[6] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

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

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

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

i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;
ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bbażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;
iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġa

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

iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.
vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

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

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

"12. L-ewwel qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien 'a legitimate social policy' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-

kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

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

Illi fil-kaz odjern il-koncessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1980. Bl-applikazzjoni tal-**artikolu 12(2) tal-Kap 158**, din il-kirja ghadha vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' ispira l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[8] li tipprovdi:

[8] Act XXXI.1995.4

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data****".*[9]

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

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

Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995 minghajr l-ebda raguni li tista' tkompli tiggustifika l-imposizzjoni ta' dan il-piz fuq sidien li kienu ilhom ibaghtu minn din is-sitwazzjoni.

L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara

[9] Art.16(3) Kap 158.

skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

In effetti qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979, id-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex is-sidien jevitaw il-periklu reali tar-rekwizizzjoni. **Madanakollu b'emendi tal-1995, is-sitwazzjoni tar-regolamentazzjoni introdotta retroattivament fil-1979 baqghet ma gietx sanata. Ghalhekk sitwazzjoni li fiha nnifisiha kienet mahsuba biex tindirizza sitwazzjoni ekonomika temporanja ta' inkwilini fl-interess socjali, giet ipperpetwata f'ingustizzja sistemika imposta fuq ftit sidien li kellhom l-isfortuna li jistriehu fuq il-ligijiet vigenti meta dahlu f'kuntratt ta' cens temporanju u ma setghu jipprevedu <u>qatt</u> it-tehid forzat tal-liberta kontrattwali taghhom.**

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

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

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

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

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

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

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

Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess is-subcens originarjament fis-sena 1963 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kenitx konformi ma dak kollu li sehh wara. Kuntratt li gie konkluz legalment johloq stat ta' ligi bejn il-partijiet (*pacta sunt servanda).* Minnflok il-ligi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta'

zbilanc pregudizjevoli kontra l-kontraent privat mhux biss fil-*quantum* tac-cens, imma anke fil-kondizzjonijiet sostantivi tal-kera u l-incertezza ghad-dritt taghhom ghar-ripresa pussess - gustament karatterizzata bhala *a forced landlord-tenant relationship.* Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come...*" (para 50).

Illi r-rata ta' subcens pattwit fis-sena 1963 kien ta' erbghin lira (Lm40) ekwivalenti ghal €94.56 fis-sena. Mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fl-1980, l-intimati konjugi Barbara baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera rdoppjat ghal Lm80 ossia €186.35 fis-sena, li gie sussegwentement awmentat wara hmistax (15) -il sena, u cioe` fis-sena 1995, ghal Lm160 fis-sena ossia €372.70, ghal €745.39 fis-sena fil-2010, ghal €795.01 fis-sena fil-2013; u attwalment ghal €811.41 mis-sena 2016 sas-sena 2019.

Illi paragun mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella MEX1 iwassal ghall-konkluzjoni palesi li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti hija ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk ser jkompli jikber mat-trapass taz-zmien.

Illi huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa

mhuwiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien. Dawn iwasslu lill-Qrati sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien (sottolinear ta' din il-Qorti). Dan ma ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-Istat li llum irid iwiegeb ghal dan in-nuqqas.

Hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza numru **Carmelo Grech et v. Awtorita` tad-Djar** deciza fid-29 ta' Jannar 2016:

"*Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu……..Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota."* [para.41]

L-Att XXVII tal-2018

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri dahhlu fis-sehh emendi godda ghall-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dawn dahhlu fis-sehh b'effett mill-1 ta' Awwissu 2018 u permezz tal-istess gie introdott artikolu gdid, l-artikolu 12B li jirregola kirjiet mahluqa minn enfitewsi bis-sahha tal-ligijiet gja vigenti.

Illi l-Avukat Generali, fin-nota ta' sottomissjonijet risponsiva tieghu irrileva:

"xi) Illi l-esponent jirrileva, li ghandu jinghad ukoll f'dan il-kuntest li l-Istat ghamel riforma fil-ligijiet tal-kera, liema riforma filwaqt li gabet aktar rilassament ta' tali ligijiet a favur is-sid, assigurat li l-interess generali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan pero' li inholoq aktar bilanc bejn is-sid u l-inkwilin; apparti l-fatt li l-emendi jizguraw li l-proprjeta` tigi ritornata lura lis-sid u li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` favur l-inkwilini huwa wiehed temporanju stante li l-konjugi Barbara huma anzjani. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bhala s-sid tal-fond in kwistjoni ghandu d-dritt li jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-Rikors, apparti li s-sid jista' jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera".

Illi dan l-argument ma giex trattat quddiem din il-Qorti u diskussjoni dwar l-ghanjiet u dwar id-disposizzjonijiet

sostantivi tal-Att XXVII jesorbitaw mill-mertu tat-talbiet odjerni stante li huma bbazati fuq l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa wisq evidenti li s-sentenza odjerna hija cirskosritta bit-talbiet u bl-eccezzjonijiet sollevati u decizjoni fuq l-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 tkun *ultra petita*. Dak sollevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu mhuwiex ser jigi indirizzat in kwantu ma tressaqx formalment bhala eccezzjoni ulterjuri.

Illi din il-Qorti tqies li l-vjolazzjoni subita mir-rikorrent b'effett tal-Att XXIII tal-1979, permezz tal-emmendi introdotti b'effett retroattiv, li ma kienu xejn prevedibbli, qed tkompli sal- gurnata tallum. Tqies ukoll li huwa l-valur reali u fuq is suq li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-fini tal-kumpens minghajr tnaqqis .

Inoltre billi hija l-ligi stess li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-ligi ma jinghatax effett kif ser jirrizulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li ghandu jinhall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti-Kostituzzjonali u anti-Konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux *locus standi* biex jiddetta kondizzjonijiet. Difatti Alfred Barbara xehed li ma jiflahx piz finanzjarju akbar. Izda li qed jinjora huwa li mhuwiex id-dover tas-sid li jkompli jerfa' l-piz tal-problema socjali li jistghu ikollhom l-inkwilini, imma li dan jispetta lill-Istat Malti. Lanqas mhu qed jigi kkalkolat il-kapital li l-inkwilin iffranka tul is-snin u li seta' jinvestih, minhabba sussidju abusivament soffert minn persuna ohra privata.

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** kif ukoll taht l**-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Rimedju

Ir-rikorrent qed jitlob oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu:

1) l-izgumbrament tal-inkwilin; u
2) kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:

"*Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leża jekk ikun neċessarju."*

Ma' dan qed issir referenza ghall-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni:**

"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."

Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa dak li jigi dikjarat li l-intimati Barbara m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza u jigu zgumbrati mill-fond; kif ukoll sabiex din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex soddisfacenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf jekk tkompli tigi applikata l-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea bhala rimedju gust.

<u>Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju</u>

Ikkonsidrat li l-Qrati taghna dejjem irritenew li l-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010; **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** deciza fil-5 ta` Lulju 2011; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"*rimedju li*

taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa."

Illi izda l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** (deciz fit-22 ta' Frar 2013) irriteniet:

"46. Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-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` sproporzjon 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 sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158".

Fis-sentenza **Cassar vs Malta** deciz fit-30 ta' Jannar 2018[10] l-Qorti Ewropea irribadiet:

[10] App. Nru. 50570/13

"2. *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, 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 further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award."*

"3. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November

2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."

Il-Qorti Ewropea imbaghad ikkonkludiet billi ikkundannat lill-Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti f'dik il-kawza €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Il-Qorti tqies li r-rikorrenti ilhom mis-sena 1980 (izjed minn tmienja u tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghhom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, cioe`, mis-sena 1980.

Il-Qorti Kostituzzjonali **f'Borg vs Mifsud** citat *supra*, wara li qieset li:

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta'

Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li:

"Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b'dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1979 biex jibqghu jokkupaw il-fond *de quo*. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien.

Dwar id-dewmien *vide* s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "**Apap Bologna *vs* Malta"** deciza fit-30 ta' Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that

domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."

Illi fic-cirkostanzi kollha l-Qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi :-

- it-telf materjali sopportata mis-sid specjalment mis-sena 2008 ‘il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur taghha fit-titlu setghu jiksbu fuq is-suq hieles;
- li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-ligi li ddahhlet permezz tal-ATT XXIII tal-1979;
- tar-rimedju li ser jigi provvdut dwar l-inkwilinat vigenti;
- tal-konsiderazzjonijiet imfissra *ante* dwar l-izbilanc li dejjem qed zdied bejn l-interess generali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li ligijiet li huma strutturalment lezivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfghu piz fuq il-privat;
- l-incertezza li ghadha tezisti dwar meta s-sid jista' jiehu lura l-fond;
- in-nuqqas ta' *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;"
- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

Illi skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku il-rendita' mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €47,593.50 ghas-snin 1980 sa 2017. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€13,817.19.

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €33,776 (id-differenza bejn il-kera imhallsa u l-kera stabbilita mill-perit tekniku) tenut kont it-telf subit fil-valur lokatizju reali bl-operat tal-Att XXIII tal-1979 mis-sena 1980 sallum, anke, u minnkejja l-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat l-Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data tal-pagament effettiv. Ghar-ragunijet fuq spjegati din il-Qorti assolutament mhix tal-fehma li ghandu jkun hemm xi tnaqqis minhabba xi ghan "socjali" ghall-ligi tal-1979 li, fil-fehma taghha, illum il-gurnata ma jezistix izjed fil-kwadru ta' dik il-ligi.

Din il-Qorti taghraf ukoll li l-kalkoli tal-Perit *ex parte* huma kemmxejn inqas izda ma hemm l-ebda raguni ghaliex m'ghandhiex tistrieh fuq il-konkluzjonijiet tal-Perit Espert taghha billi ma hemm xejn fir-rapport tieghu li jimmerita li din il-Qorti tikkapovolgi l-kostatazzjonijiet tieghu. Anzi, fid-dawl tal-kirjiet attwalment mitluba fuq is-suq hieles u li

taghhom hadet konjizzjoni gudizzjarja ghaliex tghix b'ghajnejha miftuha, pjuttost issibhom konservattivi izzejjed.

Huwa evidenti li dan l-ammont m'ghandux jithallas mill-intimati Barbara li wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta' ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti u ghalhekk qed tilqa' l-eccezzjoni taghhom f'dan is-sens.

Danni Non Pekunjarji

Ikkonsidrat li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi attwali din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tiddipartixxi wisq mil-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et (PA (Kost) (AE) -** 30 ta' Ottubru 2015), u €15000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia**

Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et. (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Fid-dawl tal-premess tqies li l-ammont ta' €5,000 huwa kumpens gust ghad-danni non-pekunjarji.

Rimedji ulterjuri - Zgumbrament

Ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimati konjugi Barbara.

Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-Qorti tosserva:-

Galadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment hu **bla effett**.

Infatti l-**artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** jghid car li "*jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.".*

Similment l**-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

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

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

Ghalhekk galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu jgawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil-liġi wkoll meta tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

Hekk ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et***,* deciza fil-31 ta’ Jannar 2014, gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali:

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

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz succitat ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet li l-intimati f'dak il-kaz, il-konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li: "*Kieku ma ghamlitx*

hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun "bla effett".

Illi aktar recentement, il-Qrati hekk kif gie deciz fil-kaz **Robert Galea vs Avukat Generali** (PA (Kost) (JRM) - 7 ta' Frar 2017) fejn gie ribadit:

"Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[11]*";*

"Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien "konvenzjonali" tagħha, il-kwestjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta".

Illi l-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 u l-Kostituzzjonali hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, r-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319**

[11] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-hlas ta' kumpens u thalli li l-ligi tkompli jkollha effett, il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli tul iz-zmien l-istat ta' ksur bil-htiega li r-rikorrenti jifthu kawza kostituzzjonali perjodikament biex jiehdu l-kumpens ghall-ksur li ser ikomplu jgarrbu jew ghall-izgumbrament tal-inkwilini. F'dan il-kuntest, id-dmir tal-qorti huwa li tara li ligi li ma tharisx dak il-bilanc tkun meqjusa nulla u bla effett. (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et**).

Illi l-intimati ssottomettew li huma anzjani u li m'ghandhomx mezzi biex jikru fuq is-suq hieles. Gew esebiti dokumenti li juru l-ammont li jippercepixxu f'pensjoni socjali zgur ma jiflahx ghall-kera stmata mill-Perit Tekniku.

Madanakollu ma jinkombix fuq is-sid li jerfa' r-responsabbilita' ghall-qaghda li l-inkwilini jinsabu fiha, imma fuq l-Istat jekk mhux ukoll fuq il-familjari stretti tal-intimati skont id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili.

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha poteri wiesgha li jinkludu l-izgumbrament tal-inkwilini li dejjem jibqalghom il-jedd li jitolbu rimedju jew kontra l-Istat, jew kontra s-sid jekk

ikun hemm cirkostanzi ta' titlu li mhumiex koperti b' din is-sentenza meta ssir *res judicata.*

Hekk kien l-apprezzament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Tal-Bniedem fil-kaz **Apap Bologna v Malta** succitat:

"*4. The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction "may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ..." (see relevant domestic law, paragraph 28 above). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts. The Court further observes that the Government have emphasized in their observations (see, for example, paragraph 72 above) that there were no limits to the powers of the courts of constitutional jurisdiction to grant redress, and that they could also, if necessary, release property and evict a tenant.*

5. In the present case, the Constitutional Court considered, on the basis of its previous judgments, that it would not be appropriate to release the property and evict the tenant. It further considered that it did not have the power to impose a higher rent for the future when such rent

was not provided for by law – the latter findings were also based on that court's case-law. It reiterated that its role was limited to awarding compensation for the violation that had occurred (see paragraph 21 above).

6. <u>Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant</u>. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.

7. The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when

the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent.

8. In this connection, the Court reiterates that it is not for it to interpret domestic law; nevertheless, it cannot but note the discrepancy between what appears to be the literal word of the law, and the interpretation given by the courts of constitutional jurisdiction as to the possibility of awarding a higher future rent. Indeed such an order, which appears to be allowed by the Constitution and the European Convention Act, would have no bearing on the validity or otherwise of the laws in place, which affect the generality of the public. It would, however, constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. Nonetheless, this course of action has never been taken by the courts of constitutional jurisdiction." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi din il-Qorti taqbel ma’ dawn l-osservazzjonijiet. Madanakollu l-Qorti Ewropea qatt ma marret oltre u ordnat hi stess bhala rimedju l-izgumbrament tal-inkwilin billi halliet f'idejn il-Qrati nazzjonali.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi, din il-Qorti ser tkompli ssegwi l-linja kostanti addottata mill-Qorti Kostituzzjonali.

Ghaldaqstant ser tordna li l-intimati konjugi Barbara ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158

tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiggustifikaw li ghandhom ikomplu jabitaw fil-fond tar-rikorrent. Dan ifisser li ma jistghux jistriehu aktar fuq il-jedd taghhom ta' kera mahluq b'effett tal-artiklu 12 tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghajr ghal dik tal-izgumbrament tal-intimati Barbara filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, salv ghall-eccezzjonijiet tal-intimati Barbara li jirrigwardaw l-ispejjez tal-kawza u l-kundanna ghall-hlas ta' kumpens li ser jinkombi fuq l-Avukat Generali.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u mill-intimati konjugi Barbara, ghajr li l-intimati Barbara m'ghandhomx jigu addebitati bil-hlas tal-kumpens likwidat u bl-ispejjez, tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom u

konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi bla effett.

2. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 9 Doralf, Triq Edgar Ferro, G'mangia gja "Mary House" fi Triq Gdida bla isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta bi vjolazzjoni ta' l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, u **l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghaldaqstant tiddikjara ukoll li l-intimati Alfred u Dolores Maria konjugi Barbara ma jistghux jinqdew bit-titlu ta' kera mahluqa bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tilqa' r-ralba talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tlieta u tletin elf, seba' mija u sitta u sebghin ewro (€33,776) bhala kumpens pekunjarju u ta' hamest elef ewro (€5,000) f'kumpens non-pekunjarju.

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrent l-ammonti hekk likwidati

in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena millum sad-data tal-hlas effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tar-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjez gudizzjarji kollha - komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 2017 - jithallsu mill-Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018