QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 06 ta' Novembru, 2018

Rikors Kostituzzjonali Nru: 35/2017 AF

Alfred Testa f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Francis Bonello u tal-assenti Emanuela mart Raymond Xerri (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887060714

Joyce Vella James

Emanuela sive Lina Gherxi

Benjamin sive Benny Testa

Carmelo sive Charles Testa

Jason Attard

Alfred Attard

Marika mart Alexander Sant

Emanuel Micallef

Maria Carmela sive Miriam mart Antonio Deguara

Mary armla minn Salvatore Micallef

Therese mart Anthony Azzopardi

Alison mart Ivan Grech

Melvin Micallef

Joseph Micallef

Emanuel sive Manwel Micallef

Helen mart Eric Schembri

Cecilia mart Louis Bartoli

Carmen armla minn Alfred Zammit Montebello

Charles Micallef

Emanuel Micallef

Luciano Micallef

Carmel sive Charles Micallef

George Micallef

Joseph Micallef

Helen sive Lilian mart Anthony Sant

Mary sive Marian mart James Vella

Vincent Pace

Emanuel Bonello

Anthony Bonello

Liane Marie Bonello Carabott mart Silvan Carabott

Kevin Bonello

Vincent Gauci

Michelle mart Carmel Agius

Antoinette Gauci

Renald Gauci

Stephen Gauci

Tiziana Tabone

Carmelo sive Charles Mifsud

Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri f'isimha proprio u bhala mandatarja tal-assenti Simone Refalo (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887164735)

Emanuel sive Noel Mifsud

Rosemabella Mifsud mart legalment separata minn James Calleja

Evelyn mart Alexander Fenech

vs

Avukat Generali

u

Nicholas sive Niki Casolani

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Alfred Testa f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Francis Bonello u tal-assenti Emanuela mart Raymond Xerri (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887060714, Joyce Vella James, Emanuela sive Lina Gherxi, Benjamin sive Benny Testa, Carmelo sive Charles Testa, Jason Attard, Alfred Attard, Marika mart Alexander Sant, Emanuel Micallef, Maria Carmela sive Miriam mart Antonio Deguara, Mary armla minn Salvatore Micallef, Therese mart Anthony Azzopardi, Alison mart Ivan Grech, Melvin Micallef, Joseph Micallef, Emanuel sive Manwel Micallef, Helen mart Eric Schembri, Cecilia mart Louis Bartoli, Carmen armla minn Alfred Zammit Montebello, Charles Micallef, Emanuel Micallef, Luciano Micallef, Carmel sive Charles Micallef, George Micallef, Joseph Micallef, Helen sive Lilian mart Anthony Sant, Mary sive Marian mart James Vella, Vincent Pace, Emanuel Bonello, Anthony Bonello, Liane Marie Bonello Carabott mart Silvan Carabott, Kevin Bonello, Vincent Gauci, Michelle mart Carmel Agius, Antoinette Gauci, Renald Gauci, Stephen Gauci, Tiziana Tabone, Carmelo sive Charles Mifsud, Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri f'isimha proprio u bhala mandatarja tal-assenti Simone Refalo (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887164735), Emanuel sive Noel Mifsud, Rosemabella Mifsud mart legalment separata minn James Calleja, Evelyn mart Alexander Fenech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huma proprjetarji tal-fond, 11 "Thames", Amery Street, Sliema li l-antekawza minnhom Georgina Scicluna kienet ikkoncediet lil Marcel Casolani b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "A".

Din il-proprjetà giet koncessa ghal perjodu ta' sbatax-il sena mill-15 ta' Dicembru 1976 versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem b'effett mill-15 ta' Dicembru 1976.

Ai termini tal-Artikolu 6 tal-kuntratt fuq imsemmi Dokument "A", Marcel Casolani kellu dritt illi qabel l-iskadenza tal-perjodu

subemfitewtiku inkors ikollu dritt igedded il-prezenti subemfitewsi ghal sbatax-il sena ohra principjabbli mill-iskadenza tal-prezenti subemfitewsi u dan bl-istess subcens u bl-istess kundizzjonijiet fuq indikati.

B'kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin hawn anness u mmarkat bhala Dokument "B", Marcel Casolani gedded l-istess koncessjoni emfitewtika b'effett mill-15 ta' Dicembru 1993 ghal perjodu ta' sbatax-il sena ohra, bis-subcens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena.

B'kuntratt tal-15 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument "C", Marcel Casolani ta b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu intimat Nicholas Casolani s-sub utile temporanju ghar-rimanenti perjodu mill-perjodu ta' sbatax-il sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Dicembru 1993 biex b'hekk il-koncessjoni subemfitewtika temporanja kellha tiskadi fl-14 ta' Dicembru 2010.

Din is-subkoncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Dicembru 2010 u l-intimat Nicholas Casolani ppretenda li jista' jkompli jokkupa l-fond taht titolu ta' kera b'zieda fis-subcens skond ir-rata ta' inflazzjoni però li qatt ma kellha teccedi d-doppju u dan ai termini ta' l-Att XXIII tal-1979 u jkompli jizdied fil-kera kull hmistax-il sena però qatt iktar mid-doppju ta' dak li kien qed jithallas qabel tali skadenza.

Ghalhekk l-intimat Casolani beda jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin b'kera ta' Lm288 fis-sena li bl-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tizdied kull tlett snin.

Il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 sar €716.46c ekwivalenti ghal Lm307.57c u mill-1 ta' Jannar 2016 il-kera zdiedet ghal €736.59c fis-sena.

Dan il-fond kien dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument "D".

Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett

għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Casolani u wara li kienet tispicca l-koncessjoni emfitewtika temporanja u tigdida relattiva ossija fl-14 ta' Dicembru 2010 il-fond kien ikollu jinghata battal lill-atturi.

Bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fit-2 ta' Gunju 1977, u fil-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju 2018, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fid-data li ghandha taqra 27 ta' Novembru 1976.

Konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond 11, "Thames", Amery Street, Sliema kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bħala Dokument "D" u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimat Casolani ppretenda illi jkompli jiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huwa ċittadin Malti, li juża l-fond bħala residenza ordinarja tieghu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida ammontanti għal €736.59c fis-sena u dan għal perjodu ta' tlett snin ohra sal-1 ta' Jannar 2019.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' subkoncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tal-atturi u l-antekawza tal-intimat Casolani u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-

inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-15 ta' Dicembru 2010, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979.

Inoltre r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih huma u membri tal-familja tagħhom u minhabba l-impossibilità tagħhom biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjetà tagħhom minħabba l-bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu lokatizju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Huma għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – 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 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq subkoncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.

Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax

jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – 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**, deċiza 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).

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja ladarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni 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, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deċiza 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-III (*extracts);* ***Ghigo vs. Malta*** *– No. 31122/05, 20,* deċiża 17 ta' Lulju, 2008 u **Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.**

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 s-subkoncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 34 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom,

b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioè tal-fond 11, "Thames", Amery Street, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Nicholas Casolani u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 11 "Thames", Amery Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

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

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-19 ta' April 2017 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dokument "E" u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari, mill-premessi fir-rikors in risposta, jidher li r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal każ *de quo*.

In linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom ta' sidien fuq il-proprjetà 11, "Thames", Amery Street, Sliema.

Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mis-sidien tal-fond bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur da parte tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-esponenti jeċepixxi l-improponibilità tat-talba abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mill-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet

ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 5 tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.

Sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sidien *quo* proprjetarji tal-fond *de quo* u dan stante li s-sidien qatt ma ġew totalment żvestiti mid-drittijiet tagħhom fuq il-propjetà mertu ta' din il-kawża.

Ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, il-leġislatur jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà.

Il-provvedimenti tal-Kap. 158 huma immirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi u każijiet speċjali li skond l-imsemmi proviso jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabilixxi l-kumpens.

Il-ħsieb ta' min fassal il-Kostutzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and other v. Malta*** deċiża fit-12 ta' Jannar 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.[1]*"*

Huwa fatt magħruf li l-għan wara din il-liġi hu li kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli.

Fir-rigward ta' Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens ta' l-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir '*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa ġustifikat u legalment aċċettat (***Mellacher and Other v. Austria***, 1989). L-aġġustament fil-kera jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat, għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.

Dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-ispejjeż konta tagħhom.

[1] Ara wkoll ***Amato Gauci vs. Malta***, App Nru 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

Rat ir-risposta tal-intimat Nicholas sive Niki Casolani li permezz tagħha eċċepixxa illi:

B'mod preliminari, ma tezisti l-ebda persuna bin-numru tal-karta tal-identità Maltija 47873(M) u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jitolbu awtorizzazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti ghall-korrezzjoni fin-numru tal-karta tal-identità Maltija indikata tar-rikorrenti Marika mart Alexander Sant.

B'mod preliminari wkoll, ma tezisti l-ebda persuna bin-numru tal-karta tal-identità Maltija 740549(M) u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jitolbu awtorizzazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti ghall-korrezzjoni fin-numru tal-karta tal-identità Maltija indikata tar-rikorrenti George Micallef.

B'mod preliminari wkoll, trid tingieb prova tal-mandat li allegatament nghata lir-rikorrent Alfred Testa (K.I. 106154(M)) mir-rikorrenti allegatament assenti Francis Bonello (K.I. 1070844(M)) u Emanuela mart Raymond Xerri (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887060714), kif ukoll tal-mandat li allegatament nghata lir-rikorrent Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri (K.I. 73062(M)) mir-rikorrenti allegatament assenti Simone Refalo (Dipartiment tat-Taxxi Interni nru. 887164735).

B'mod preliminari ukoll, ir-rikorrenti kollha ghad iridu jippruvaw li huma proprjetarji tal-fond 11, "Thames", Amery Street, Sliema u cioè li l-antekawza taghhom hija d-defunta Georgina Scicluna.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'mod preliminari, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija *prima facie* insostenibbli kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, bhal bqija tat-talbiet l-ohra li huma konsegwenzjali u dipendenti fuq l-ewwel talba u dan ghaliex ir-rikorrenti qeghdin jinvokaw, jew ahjar jallegaw li tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar x'jigri wara t-tmiem ta' **<u>kirja</u>** (sottolinear mizjud) ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun cittadin Malti u jkun qed jokkupa l-fond bhala r-residenzja ordinarja

tieghu. Fil-kaz prezenti, huwa car mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti illi l-fond in kwistjoni kien gie koncess lill-antekawza tal-esponenti intimat taht titolu ta' enfitewsi temporanja u mhux mikri lilu u ghalhekk ma japplikawx id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk din l-Onorabbli Qorti, anke fuq livell *prima facie,* ma tista qatt issib xi ksur tad-drittijiet allegati mir-rikorrenti, u ghandha ghaldaqstant tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi l-proprjetà taghhom ttehdila l-pussess taghha b'mod obbligatorju minghajr ma gew sodisfatti r-rekwiziti tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, ma tregix u hija legalment infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi d-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikkontrollaw l-**uzu** tal-proprjetà u mhux it-titolu tal-proprjetà innifisha (ara fost ohrajn "*Josephine Bugeja et vs Avukat Generali*" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7/12/2009) u ghalhekk illum il-gurnata r-rikorrenti lkoll ghadhom sidien tal-fond in kwistjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, u b'kull rispett lejn din l-Onorabbli Qorti, t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-esponent intimat ma tistax tintlaqa' minn din l-istess Qorti u ma taqax taht il-kompitu taghha, peress illi jekk din il-Qorti ssib li d-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jledu d-drittijiet tar-rikorrenti (taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew taht il-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem) l-unika accertament gudizzjarju li jista' jinghata kontra l-esponent intimat huwa dak illi dan tal-ahhar ma jkunx jista' jibqa jinvoka d-disposizzjonijiet in kwistjoni sabiex ikompli jghix fil-fond in kwistjoni, u mhux accertament gudizzjarju illi l-esponent intimat ghandhu jizgombra mill-istess fond.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, n-nuqqas ta' proporzjonalità tal-ligi msemmija u d-*disproportionate and excessive burden* fuq ir-rikorrenti, zewg kriterji necessarji sabiex jinstab ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ma jissusstux fil-kaz prezenti u dan ser johrog bic-car meta din l-Onorabbli Qorti taghmel il-kompitu dwar min seta' jew jista' jsofri l-aktar, jekk

hux sitta u erbghin individwi differenti (i.e. ir-rikorrenti) illi, haga tal-iskantament, lkoll kemm huma jidhru li gew fi bzonn ta' dan il-fond biex imorru jabitaw fih (huma u membri tal-familja taghhom!) jew jekk jispiccax isofri l-iktar – jekk din il-Qorti tordna l-izgumbrament tieghu – l-esponent intimat, illi meta fil-15 ta' Gunju 2007 akkwista l-fond b'donazzjoni (taht titolu ta' sub enfitewsi perpetwa ghal perjodu li kien fadal sal-14 ta' Dicembru 2010) mhux biss kellu *legitimate expectation* illi huwa ser ikun jista' jibqa' jgawdi l-fond taht titolu ta' kirja wara l-iskadenza tac-cens izda inoltre, fis-snin li ghaddew, ghamel diversi miljoramenti fil-fond a spejjez tieghu b'dan illi l-valur tal-istess fond illum il-gurnata zdied sostanzjalment.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-fatt importanti illi l-enfitewsi in kwistjoni skadiet pjuttost ricentament (wara li kienet giet imgedda bi ftehim miz-zewg partijiet fis-7 ta' Dicembru 1993) u cioè fl-14 ta' Dicembru 2010 u dan fi zmien meta digà kienu dahlu fis-sehh l-emendi fil-ligi tal-kera (Att X tal-2009) – Art. 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta – li ssostwixxu l-provvedimenti tal-Art. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tar-revizjoni perjodika tal-ammont tal-kera. Tali emendi gabu s-sitwazzjoni fejn tidhol il-**<u>kwantum</u>** tal-kera ferm izjed ragjonevoli milli kif kienet qabel b'dan illi issa zgur ma jistax jitqies illi gew jew li qed jigu jew li ser jigu lezi xi drittijiet tal-proprjetarji f'dan ir-rigward.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu u bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, huwa proprju jekk din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-esponent intimat mill-fond in kwistjoni, illi jigu lezi d-drittijiet fundamentali tal-esponent intimat taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan mhux biss ghaliex f'tali eventwalità l-esponent intimat ikun safà vittma ta' sitwazzjoni legali illi fil-15 ta' Gunju 2007 ma setax jipprevedi, izda inoltre ghaliex ikun sab ruhu f'sitwazzjoni ta' nuqqas ta' protezzjoni illi lanqas il-legislatur ma kkontempla meta ghadda l-emendi tal-Att X tal-2009. F'dan ir-rigward, l-Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid illi:

"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt tal-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

Dan ifisser illi fl-Att X tal-2009, l-intenzjoni tal-legislatur kienet illi l-inkwilini li kienu qed igawdu kirjiet kostitwiti taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bhala ma hu l-kaz *de quo,* kellhom igawdu privilegg fuq l-inkwilini l-ohra u ma jigux milquta ghal kollox bl-istess emendi tant illi ghal kuntrarju tal-inkwilini l-ohra, il-legislatur ma illimitax id-durata tal-istess kirjiet sat-tmiem tal-hajja taghhom. Ghalhekk li kieku din il-Qorti kellha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, l-esponent intimat isib ruhu f'sitwazzjoni sahansitra aghar mill-inkwilini l-ohra (i.e. b'kirjiet moghtija qabel l-1995) ghaliex il-kirja tkun giet terminata b'mod immedjat, sitwazzjoni li zgur la kienet prevista u lanqas mixtieqa mill-legislatur fl-Att X tal-2009.

Ghalhekk u b'mod sussegwenti ghall-eccezzjoni precedenti, f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti ssib favur ir-rikorrenti u tordna illi d-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 158 huma bla effett, ir-rimedju illi ghandhom jinghataw ir-rikorrenti (apparti rimedju pekunjarju mill-Gvern ta' Malta, f'kaz illi din il-Qorti jidhrilha li hekk ikun xieraq) ghandu jkun biss dak illi l-esponent intimat **<u>ma' jibqax jinvoka</u>** l-istess disposizzjonijiet (sabiex ikompli jghix fil-fond oggett tal-kawza) mid-data tas-sentenza 'l quddiem u mhux illi jithassar b'mod retroattiv dak li l-esponent digà invoka mal-iskadenza tac-cens fl-14 ta' Dicembru 2010. B'hekk dan ikun ifisser illi l-esponent intimat tal-inqas jibqalu d-dritt illi jibqa' jghix fil-fond sat-tmiem ta' hajtu (u b'hekk isib ruhu bejn wiehed u iehor fl-istess ilma mal-inkwilini l-ohra li jgawdu kirjiet moghtija qabel l-1995) u jkunu s-successuri

tieghu li jkunu pprojbiti milli jinvokaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jirrigwarda d-definizzjoni ta' *"inkwilin"*.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, ghalkemm l-esponent intimat huwa legittimu kontradittur f'kawza ta' din ix-xorta peress illi l-ezitu taghha jista' jkollha effetti legali anke fuqu u peress illi l-presenza tieghu hija necessarja ghall-finijiet tal-integrità tal-gudizzju, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li l-ligi msemmija hija tabilhaqq bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, l-intimat ma' jista qatt legalment jirrispondi b'mod pekunjarju ghal tali inkonstituzzjonalità u lanqas ghandu jehel l-ispejjez ta' din il-kawza, u dan kif *del resto* gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna inkluz fis-sentenza imsemmija mir-rikorrenti stess fir-rikors mahluf taghhom, "Rose Borg vs Avukat Generali et" (25/02/2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11/07/2016).

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2017 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 11, "Thames", Triq Amery, Sliema. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, Georgina Scicluna, l-antekawża tar-rikorrenti, kienet ikkonċediet dan il-fond lil Marcel Casolani b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena mill-15 ta' Diċembru 1976 versu s-sub-ċens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena. A tenur tal-artikolu 6 ta' dan il-kuntratt, Marcel Casolani kellu d-dritt li qabel l-iskadenza tal-perjodu taċ-ċens, iġedded il-konċessjoni għal sbatax-il sena oħra bl-istess sub-ċens u bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali. Għaldaqstant, permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, Marcel Casolani ġedded il-konċessjoni enfitewtika għal sbatax-il sena oħra bis-sub-ċens temporanju ta' Lm144 fis-sena.

Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, Marcel Casolani ta b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu l-intimat Nicholas sive Niki Casolani s-sub-utile temporanju tal-fond għar-rimanenti perjodu tal-konċessjoni enfitewtika.

Il-konċessjoni enfitetwika kif prorogata skadiet fl-14 ta' Diċembru 2010. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat fil-kirja tal-fond in kwistjoni

bid-dritt li jirċievu mingħandu l-kera annwali ta’ Lm288. Skont l-Att X tal-2009 din il-kera tiżdied kull tlett snin b’dan illi l-kera fl-1 ta’ Jannar 2013 kienet tammonta għal €716.46 fis-sena filwaqt illi mill-1 ta’ Jannar 2016 żdiedet għal €736.59 fis-sena. L-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimat, liema kera qegħda għalhekk tiġi depożitata minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond illum huwa ta’ €23,952 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €435,000.

L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-Artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta’ proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m’għandhomx rimedju effettiv sabiex jieħdu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta’ kumpens ġust għall-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta’ Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa’ jokkupa d-dar b’kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta’ kull ħmistax-il sena sakemm tibqa’ l-kirja favur l-istess kerrej, b’daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta’ kull perjodu sussegwenti ta’ ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2017, l-abbli difensur tal-intimat Casolani rtira l-ewwel erba' eċċezzjonijiet preliminari sollevati fir-risposta tiegħu, filwaqt illi l-ħames eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Ottubru 2017 li permezz tiegħu awtorizzat il-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi fejn saret riferenza għall-Artikolu 5 tal-Kap. 158, din kellha taqra artikolu 12.

In linea preliminari l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħhom taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar din l-eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali ma ressaq l-ebda prova u lanqas għamel riferenza għaliha fis-sottomissjonijiet tiegħu.

Din il-Qorti hija konsapevoli li wara li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza, daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut bl-Artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali. Madanakollu, dan l-artikolu daħal fis-seħħ tard wisq għar-rikorrenti tal-lum u allura din il-Qorti ma tqisx li f'dan l-

istadju għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Kap. 319.

L-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Ladarba ma ġiex muri li l-atturi kellhom xi rimedju ordinarju sabiex jindirizzaw l-ilmenti tagħhom meta ġiet intavolata din il-kawża, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali qegħda tiġi miċħuda.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi fl-atti li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta *de quo*. Dawn il-provi ma kienux kontestati mill-intimat Avukat Generali u għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata.

Fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or*

"public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the

general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69).”

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta’ Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta’ Frar 2012 spjegat illi:

“F’kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista’ jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta’ ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

“(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.”"*

Hekk ukoll kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta’ Amato Gauci vs Malta:

“[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of*

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

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but

also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

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

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*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*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret.

Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess Artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjtat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> *"Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."*

Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi assikurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Fil-kaz in ezami, meta Georgina Scicluna kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fis-27 ta' Novembru 1976, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor illi meta tiskadi din il-konċessjoni hi jew l-eredi tagħha kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorju li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

Huwa veru li l-proroga tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali saret fl-1993, u ċioè wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, imma skont il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, il-konċedent ma kellu l-ebda għażla għaliex id-diskrezzjoni kienet f'idejn l-enfitewta. Il-proroga tal-konċessjoni għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-atturi ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjeta in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjeta, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed

titħallas kera mill-intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li l-atturi għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qed jippercepixxu kull xahar l-atturi lanqas qed jaqilghuh kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jirrizulta illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jircievu l-atturi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi *qua* sidien qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi l-atturi garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjighom, imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li l-intimat Casolani għamel fil-fond, jirriżulta li fil-kuntratt tas-27 ta' Novembru 1976 ġie stipulat li:

> *"L-ispejjeż kollha ta' manutenzjoni u riparazzjoni ta' natura ordinarja u straordinjarja li jkun hemm bżonn isiru fl-imsemmija dar, tant minn ġewwa kemm ukoll minn barra, jkunu a kariku tal-komparenti Sur Casolani li ma jkollu ebda dritt ta' kumpens u indennizz għal kull benefikat li jkun sar fil-fond fit-terminazzjoni ta' din is-subenfitewsi."*

Din l-istess stipulazzjoni saret fil-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1993 kif ukoll f'dak tal-15 ta' Ġunju 2007.

B'żieda ma dan u minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimat fir-rigward tal-ispejjeż li huwa għamel fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamel l-intimat huma irrilevanti għall-vertenza odjerna: u ċioè biex jiġi deċiż jekk l-Artikolu 12(2) huwiex leżiv tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghall-ghoti ta' rimedju.

Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Fl-affidavit tiegħu l-attur Alfred Testa jgħid illi l-fond kellhom bżonnu sabiex imorru jgħixu fih. Madanakollu, ma ġab l-ebda prova ta' xi bżonn partikolari ta' xi ħadd mill-atturi. Fil-fatt in kontro eżami jgħid sempliċiment li l-fond huwa ta' ħafna kuġini u hemm minn jixtieq jgħix fih. B'żieda ma dan jidher li xi ħadd mill-atturi saħansitra diġa qiegħed jirriklama l-fond għall-bejgħ. Dan ma jfissirx b'daqshekk illi għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom l-atturi m'għandhomx jingħataw kumpens bħala danni pekunjarji u morali. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċahhda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, għax, kif sewwa osserva l-Avukat Ġenerali, dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat Ġenerali, mhux mill-intimat

Casolani, billi dan kull ma għamel kien li nqeda b'jedd li tagħtih l-ligi.

L-atturi talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat Casolani. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimat għandhux titolu biex izzomm il-fond.

F'dan il-każ il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll li l-atturi issa jistgħu jagħmlu użu mill-proċedura l-ġdida stabbilita permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif diġà ntqal aktar qabel f'din id-deċiżjoni.

Għalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom.

Dwar l-effett li jibqalu l-Artikolu 12(2), il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> "*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> "*Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

Ġialadarba din il-Qorti qegħda ssib li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimat biex ikompli jokkupa l-fond *de quo*.

Madanakollu, din il-Qorti ssib illi mhuwiex il-lok li tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijijet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jirrenduha impossibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. A tenur tal-imsemmi artikolu l-intimat Casolani ngħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond *de quo* iżda dan ma jfissirx illi s-sidien tilfu kull dritt fuq il-proprjetà tagħhom b'mod illi din il-kirja qatt ma kienet ser tiġi fi tmiemha u l-fond jirriverti lura għandhom.

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-ewwel talba attriċi;

2. Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 11, "Thames", Triq Amery, Sliema, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, u tiddikjara li għaldaqstant, dan l-artikolu m'għandux effett bejn il-partijiet. Konsegwentement, l-intimat Nicholas sive Niki Casolani ma jistax jinvokah sabiex jibqa' jokkupa l-proprjetà mertu tal-kawża;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jikkompensa lill-atturi għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

4. Tilqa' r-raba' talba attriċi u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' tletin elef Ewro (€30,000);

5. Tilqa’ l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta’ tletin elef Ewro (€30,000).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG