QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2019

Numru 5

Rikors numru 1/2015 LSO

Wilfrid Debattista u Suzanne Nadine Debattista

v.

L-Avukat Generali, Francis Xavier Gatt u Adelina Gatt

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat Avukat Generali mis-sentenza moghtija fit-30 ta' Mejju, 2017, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti, ddikjarat li s-subartikolu 12(2) tal-

Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap.158] qieghed jikser u hu inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Konvenzjoni] fir-rigward tal-proprjeta` bin-numru 56 bl-isem ta' 'St. Lawrence' fi Triq il-Koppla, Fgura, u sa fejn hu nkonsistenti jibqa' bla effett, u kkundannat lill-intimat Avukat Generali jhallas kumpens likwidat lir-rikorrenti appellati *in solidum* bejniethom fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf u mitejn ewro (€25,200.00) inkluz rata ta' imghax ta' hamsa fil-mija ghal darba wahda biss.

Mertu

2. Illi r-rikorrenti appellati fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

> "(1). Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti m'ghandhom u qatt ma kellhom ebda mezz iehor xieraq ta' rimedju disponsibbli ghalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru ghal dan ir-rimedju;
>
> "(2). Tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jikser u huwa inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imharsa mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, fir-rigward il-proprjeta` bin-numru 56, bl-isem ta' 'St Lawence' fi Triq il-Koppla, Fgura, u kwindi ghandu jitqies bhala null u bla ebda effett fil-kaz in dizamina;

"(3). Tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax jigi invokat mill-intimati konjugi Gatt sabiex jivvantaw titolu ta' kera fir-rigward il-proprjeta` bin-numru 56, bl-isem ta' 'St. Lawrence' fi Triq il-Koppla, Fgura;

"(4) Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti sofrew u se jkomplu jsofru danni minhabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 sa meta l-proprjeta` terga' tintradd lura lilhom bil-pussess liberu u vakanti; (ii) Tillikwida tali danni spettanti lir-rikorrenti; u (iii) Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

"(5) Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti sofrew u se jkomplu jsofru pregudizzju minhabba li d-drittijiet fundamentali taghhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ilhom jinkisru b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 u se jkomplu jinkisru sakemm l-Artiklu 12(2) tal-Kapitolu 158 jibqa' vigenti u applikabbli fil-kaz in dizamina; (ii) Tillikwida kumpens gust u xieraq spettanti lir-rikorrenti minhabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom; u (iii) Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

"(6) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ksur tal-imsemmija drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jista' jintemm biss billi jinghataw lura l-pussess liberu u vakanti tal-proprjeta` taghhom bin-numru 56, bl-isem ta' 'St. Lawrence' fi Triq il-Koppla, Fgura; u (ii) Tordna lill-intimati Gatt sabiex jizgumbraw mill-proprjeta` bin-numru 56, bl-isem ta' 'St. Lawrence' fi Triq il-Koppla, Fgura fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

"(7) Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi u r-rimedji l-ohra kollha li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tal-harsien li r-rikorrenti jgawdu taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja."

3. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti appellata kienu infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hemm imfissra.

4. L-intimati appellati wkollipprezentaw ir-risposta taghhom fejn ressqu diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari u wkoll fil-mertu.

Is-Sentenza Appellata

5. Fis-sentenza taghha tal-15 ta' Frar, 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

"Illi permezz tar-rikors odjern, r-rikorrenti qed jilmentaw li qed isofru lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghhom minhabba l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kirja fit-termini tal-**Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qeghdin jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Francis Xarvier u Adelina konjugi Gatt fuq il-fond 56 "*St. Lawrence*" fi Triq il-Koppla, Fgura. Huma ghalhekk qed jallegaw 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 - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**".Ghaldaqstant qed jitolbu rimedji kontra l-intimati konsistenti f'danni minhabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-proprjeta` taghhom, kif ukoll kumpens gust u xieraq u l-izgumbrament tal-intimati Gatt u r-ripresa pussess tal-post vakanti.

"Illi l-**Avukat Generali** wiegeb billi talab fl-ewwel lok, il-prova tat-titlu vantat mir-rikorrenti, u eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni; li l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni m'huwiex lesiv u lanqas sproporzjonat fl-applikazzjoni tieghu ghar-rikorrenti; u li, f'kull kaz, ir-rimedji mitluba mhumiex gustifikati.

"Illi l-**konjugi Gatt** laqghu ghat-talbiet billi eccipew in linea preliminari li mhumiex il-legittimi kuntradituri ghal din il-kawza; li m'ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond, u fil-mertu li l-artikli Kostituzzjonali u Konvenzjonali m'ghandhomx japplikaw ghall-kaz odjern u lanqas ghandhom jinzammu responsabbi ghall-ebda rimedju mitlub.

“Fatti Rilevanti għall-Każ

“Illi l-fatti mhumiex in kontestazzjoni.

“Carmelo Debattista (missier ir-rikorrenti) ikkonċeda l-fond lill-konjuġi Gatt (Kuntratt **DOK WPB6** a fol 61-70), b'titolu ta' subċens temporanju għal perjodu ta' sbatax-il sena, b'effett mill-1 ta' Jannar 1969, permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Francis Micallef fis-6 ta' Novembru 1968. Dan it-terminu skada fil-31 ta' Diċembru 1985. L-intimati Gatt baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-emenda ddaħħlet retroattivament wara li saret il-konċessjoni subenfitewtika bl-Att XXIII tal-1979.

“Hemm qbil li missier ir-rikorrenti, u sussegwentement ir-rikorrenti wara li miet, ma aċċettawx il-ħlasijiet tal-kera, li minnflok, kienu depożitati l-Qorti mill-intimati Gatt.

“Illi fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2015 (fol 33) ġie verbalizzat li l-intimati Gatt kienu bi ħsiebhom jivvakaw il-fond iżda r-rikorrenti iddikjaraw *tramite* d-difensur tagħhom li kienu qed iżommu ferm it-talbiet tagħhom.

“Iżda jirriżulta li b'ittra datata l-1 ta' Ġunju 2015(fol 35) l-intimati Gatt taw avviż ta' terminazzjoni ta' kirja b'effett mill-aħħar tal-iskadenza korrenti.

“Sussegwentement fit-28 ta' April 2016 id-difensur tar-rikorrenti rtira s-sitt (6) talba billi ċ-ċwievet tal-fond ġew fil-pussess tar-rikorrenti. (nota a fol 126).

“Xhieda u Provi

“Ir-rikorrent, il-**Perit Wilfred Debattista** xehed b'affidavit (fol 30). Xehed li missieru kien ikkonċeda l-fond b'ċens temporanju għal 17-il sena lill-konjuġi Gatt permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Francis Micallef tas-6 ta' Novembru 1968 (**DOK WDB6).** Iċ-ċens kellu jibda fl-1 ta' Jannar 1969 u spiċċa fil-31 ta' Diċembru 1968. Missieru kien ġja ppreparat li jekk l-intimati jiddeċiedu li jżommu l-fond bis-saħħa tal-emendi legali li kienu ser jiġu introdotti ma kienx ser jaċċetta ħlasijiet mingħandhom. Fil-fatt hekk ġara u missieru baqa' ma aċċetta l-ebda ħlas wara l-għeluq tal-perjodu enfitewtiku. L-intimati min-naħa tagħhom bdew jiddepożitaw xi ħlasijiet il-Qorti iżda missierhom, li kien jirċievi ċ-ċedoli, qatt ma aċċetta l-ħlasijiet.

“Ikkonferma li hu u oħtu wirtu kwart (1/4 indiviż kull wieħed mill-fond mis-suċċessjoni ta' ommhom Rita Debattista li mietet intestata fit-30 ta' April 1993, u r-rimanenti nofs(1/2) indiviż intiret minnu bħala werriet in

assolut ta' missieru li miet fil-21 ta' Jannar 2011 skont l-ahhar testment tieghu tas-26 ta' Novembru 2010.

“Kompla jixhed li l-intimati Gatt ilhom mal-50 sena fil-fond "*u hadd ma jaf kemm baqalghom aktar."* Ma kellux dubbju li kieku kien jaf x'ser jigri, zgur missieru ma kienx jaghti l-proprjeta` b'cens temporanju.

“Mal medda tas-snin, minhabba l-inflazzjoni u s-suq ta' proprjeta` li hadet rankatura, l-ammont depozitat sar iktar mizeru. Inoltre xehed li l-intimati Gatt, konxji li l-proprjeta` mhix taghhom, hallew il-fond fl-istat ta' *finishing* u dekorazzjoni li kienet fih 50 sena ilu u hemm bzonn *refurbishment* sostanzjali biex il-fond jingieb ghall-i*standards* moderni. Huma kostretti li jhallu l-proprjeta` f'idejn il-konjugi Gatt minghajr ma jafu meta ser tigi lura ghandhom, u dan minghajr l-ebda beneficcju biex ma jippregudikawx il-posizzjoni taghhom.

“Illi qal li ilhom isofru telf mill-1 ta' Jannar 1986 li hu wiehed sostanzjali billi l-valur lokatizju tal-*maisonette* fl-istat li jinsab fih huwa ta' madwar €3,300 fis-sena. Malli jsir ir-*refurbishment* il-potenzjal tal-kera facilment jeccedi €6000 fis-sena filwaqt li l-ammont depozitat bhala kera huwa ta' €565 ghas-sena 2013 li xorta ma accettawhx.

“In **kontro-ezami[1]** xehed li l-art li fuqu gie erett il-fond in mertu gie akkwistat mill-genituri tieghu b'titolu ta' cens perpetwu. Missierhom kien bena *maisonettes* fuq din l-art. Mhux qed ihallas ic-cens. Billi l-proprjeta` in kwistjoni hija fil-process li tinbiegh xehed li kien ser jipprezenta cedola ta' fidi.

“Qal ukoll li jaqbel mar-rati tal-valur lokatizju annwali ivvalutati fir-rapport peritali. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' ommu, Rita Debattista, in-nofs (1/2) indiviz tal-fond gie stmat fis-somma ta' Lm8000 u dan fis-sena 1994, (Lm16,000 ghall-intier[2]). Madanakollu fl-ahhar tas-sena 2015 iffirma konvenju debitament registrat mal-KTI ghall-bejgh tal-fond fis-somma ta' €105,000.

“Fid-data tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-successjoni ta' missieru l-fond kien stmat ghall-fini tad-dikjarazzjoni fil-valur ta' €50,000.

“Francis Xavier Gatt xehed b'affidavit (fol 76) u qal li meta ghalaq il-perjodu ta' cens, hu u martu ddecidew li jibqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera skont il-ligi ta' dak iz-zmien. Ikkonfermaw li missier ir-rikorrenti qatt ma accetta l-hlas tal-kera u kienu jiddepozitawh il-Qorti. Kienu ghamlu spejjez fil-fond u gabuh fi stat ahjar salv *fair wear and tear.* Meta dahlu fil-fond kien biss bit-tikhil u kien fi stat baziku. Kienu

[1] Seduta tat-28 ta' April 2016.
[2] €37,269.97

ghamlu anke tiswijiet straordinarji billi s-sid kien jirrifjuta li jhallas dawn l-ispejjez. Elenka xi xoghlijiet li saru ghalkemm ma kellux ircevuti konsistenti f'xoghol ta' *aluminium* (€5000), bini ta' kamra tal-banju mill-gdid fis-sena 2005 (€5000), xoghol ta' manutenzjoni fix-xibka tas-saqaf circa tliet snin qabel (€3000) u l-bdil tac-cint tal-parapett madwar tletin sena qabel (circa €500). Kienu anke biddlu l-kanen tal-ilma minn metall ghall-plastik u biddlu t-tankijiet izda ma ftakarx in-nefqa involuta.

"In **kontro-ezami**[3] xehed li l-fond kien ir-residenza matrimonjali tieghu u ta' martu. Qal li tul is-snin ghamlu xoghol ta' tibjid, kellhom jibnu l-parapett, il-kcina, *unit* tal-*aircondition* li hallewh fil-fond, oltre l-kamra tal-banju imsemmi. Is-subcens originali kien ta' Lm80 kull sitt xhur u fl-1 ta' Jannar 2001il-kera giet riveduta ghal-LM232.58. Ma kellux proprjeta` ohra izda billi saret din il-kawza xtara proprjeta` f'Hal Balzan u dan bl-ghajnuna finanzjarja ta' membri tal-familja.

"Xehed fuq mistoqsija tal-Qorti li ma applikax ghall-post alternattiv mill-Gvern. Ikkonferma wkoll li hafna mix-xoghlijiet li saru fil-fond saru waqt li kienet ghaddejja l-koncessjoni enfitewtika.

"Xehdet **Eunice Grech Fiorini**[4] u esebiet prospett (Dok EUGF1-EUGF3) tad-depoziti ta' kera li saru mill-intimat u fejn hemm bhala beneficjarju Charles Debattista u Wilfred Debattista rispettivament.

"Rapport tal-Perit Tekniku

"Illi l-Qorti innominat lill-Perit Alan Saliba[5] sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1 ta' Jannar 1986 sad-data prezenti. Dan ir-rapport hu esebit a fol 38 sa 48 tal-process. Il-perit ippremetta li l-valur lokatizju tal-fond *unfurnished* jittiehed bhala persentagg tal-valur tal-proprjeta` bhala libera u franka li kkalkula li fl-istat attwali huwa ta' €110,000. Wara li ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu, esebixxa tabella li turi l-valur lokatizju ghal kull sena ghall-perjodu in ezami (1986-2015). Il-valur lokatizju hu stmat ghal €693 fis-sena ghas-sena 1986 u €3,300 fis-sena ghas-sena 2015.

"Eccezzjonijiet Preliminari

"L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali - Prova ta' titlu

"Ir-rikorrenti esibew provi dokumentarji b'evidenza tat-titlu taghhom ghall-fond[6] u wara li ezaminat dawn id-dokumenti, din il-Qorti hija

[3] Seduta tat-28 ta' April 2016.
[4] Seduta tas-26 ta' Mejju 2016
[5] Digriet moghti *seduta stante* fis-16 ta' April 2015.
[6] Ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika *in perpetuum* tal-fond ta' missieru (fol 50), kopji tac-certifikati tal-mewt tal-genituri taghhom Charles u Rita Debattista,

soddisfatta li r-rikorrenti huma t-titolari tal-utile dominium in pertpetwu tal-fond okkupat b'kirja mill-intimati. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali hija sorvolata u din il-Qorti mhix ser tiehu aktar konjizzjoni taghha.

"It-Tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali - L-Inapplikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

"Illi b'din l-eccezzjoni l-Avukat Generali qed isostni l-inapplikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni billi dan l-artiklu japplika biss ghat-tehid forzuz ta' proprjeta`, li mhuwiex il-kaz tallum.

"Il-parti relevanti tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tipprovdi hekk:**

> *"(1) Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *-*
>
> *(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens;*
>
> *u*
>
> *(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta."*

"Illi huwa assodat fil-gurisprudenza li l-portata ta' **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** hija aktar ristretta mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan ta' l-ahhar jipprotegi t-tgawdija pacifika tal-"possedimenti" ("*possessions*" fit-test Ingliz, "*biens*" fit-test Franciz) ta' dak li jkun, l-istess ma jistax jinghad ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-tehid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` ta' kull xorta li tkun jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta` (dejjem ta' kull xorta li tkun). (Ara ad ez. **Amato Gauci vs Avukat Generali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006; **Galea et vs Briffa,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001; **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent et.** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011; **Bugeja et vs Avukat Generali** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta`

---

tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fiz-zewg successjonijiet, fejn id-dritt taghhom fuq il-fond gie debitament dikjarat, u kopja tal-ahhar testment ta' Charles Debattista. (nota fol 29)

Dicembru 2009; **Josephine Bugeja v Avukat Generali (QK - 7 ta' Dicembru 2006) Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottubru 2011).

"Il-Qorti hawnhekk taqbel ma' dak sollevat mill-intimat billi r-rikorrenti ghadhom sidien tal-proprjeta` in mertu, u d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxi kontroll ta' uzu ta' proprjeta`.

"Ghaldaqstant il-Qorti ser tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali in kwantu **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghal kaz odjern.

"L-ewwel Eccezzjoni tal-Konjugi Gatt

"L-intimati eccipew *in linea preliminari* li mhumiex il-legittimu kontradditturi ghal din il-kawza

"Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita' passiva ta' persuni privati li jkunu ccitati f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

"Fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim' Ministru et**[7] gie ribadit li :

> *"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."*

"Izda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta' Mejju 2015) "*Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra.* "

"Proprju f'kazijiet li jikkoncernaw l-istess materja bhal dik in disamina, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta' Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

[7] Kost. 7 ta' Diċembru 1990.

> *"(11)..biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti[8]"*
>
> - omissis-
>
> *"[13] Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."* (sottolinear ta' din il-Qorti)."

"Dan il-hsieb gie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta' Frar 2015):

> "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittur."* (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -** Q.K. 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara v On. Prim' Ministru** -Q.K. 31 ta' Jannar 2014).

"Il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. Ghalhekk filwaqt li taqbel li l-intimati m'ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi imsemmija, jew anke li jigu kkundannati jhallsu spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwahom *stante* li huma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-presenza taghhom f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju u peress li l-meritu jikkoncerna lilhom direttament.

"Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

---

[8] App.Civ. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42; App **C.Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992.

“Talbiet u Eccezzjonijiet fil-Mertu.

“Illi kif gja premess is-sitt (6) talba giet irtirata.

“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).** [9]

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

> *“46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is “in the public interest”. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the*

[9] App. No. 35015/97 - 19 June 2006.

> *existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."*

"Jidher ghalhekk li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

"Madankollu, wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq 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*** [10] *- fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f'paragrafu 105:*

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control

[10] Fuq citat

the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et** -Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

"Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta**[11] 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 "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 tikkoncerna l-**Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 b'applikazzjoni retroattiva u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(a) 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-

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

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 .....".*

"M'ghandux ikun hemm diskussjoni li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan *a legitimate social policy.* Madankollu l-piz sabiex jintlahaq 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.

"Illi permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emmendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom.

"Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali nostrali 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;

"Ikkonsidrat li wara li sar il-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1968 bejn l-awtur tar-rikorrenti u l-intimati l-legislatur ta' dak iz - zmien introduca permezz ta' **ATT XXIII tas-sena 1979**, fejn min kien qieghed jokkupa

fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti, gie awtomatikament intitolat skont il-ligi, li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b' titolu (differenti) ta' kera wara l-gheluq tac-cens temporanju, u dan skont l-artikolu 12(2) *et seq* tal-Kap 158 fuq citat u bir-rata ta' kera operanti *ex lege* fis-subparagrafu (i) ta' l-istess subinciz (2).

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

"F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Amato Gauci vs Malta (470456/06):-**

> *"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 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**,[13] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

[12] Q.K. (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[13] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

*ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll **qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi**".*

"Illi dan kollu premess, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-argumenti sollevati mill-intimati rigward il-proporzjonalita' tal-Att XXIII tal-1979 (u konsegwentement tal-artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan minkejja l-emmendi li gew introdotti **bl-Att X tal-2009**. Il-lezjoni riskontrata u riaffermata mill-Qrati Maltin u mill-Qorti f'Strasbourg imorru oltre l-kwistjoni materjali tal-*lucrum* pagabbli, billi jishqu fuq l-incertezza dwar jekk is-sid jistax qatt jiehu l-proprjeta` f'idejh u fl-indhil forzat f'relazzjoni kuntrattwali bejn is-sid u l-inkwilin kif ukoll in-nuqqas ta' mekkaniżmu biex jiġi aċċertat jekk il-kerrej jeħtieġx tassew kiri sussidjat mis-sid u nuqqas ta' garanziji proċedurali biex is-sid ikun jista' jieħu l-post lura fil-każ li jkun jeħtieġu.

"Dwar dan ukoll ikkummentat il-Qorti Ewropea fil-każ fuq imsemmi ta' **Amato Gauci**:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*"[14]

"Fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et [15],** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet li:-

"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 bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien

[14] Para 63.
[15] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

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' ħwejgu. Għaddew diġa 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."

"Illi huwa minnu li gew introdotti emmendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbiddlet id-definizzjoni ta' *inkwilin,* u dahhlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-ziediet fil-kirja.

"Izda skont l-artiklu 39(4) tal-Att X tal-2009:

"39 (4) 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 ta' l-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 ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

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

"Dan l-artiklu kif emmendat jiddisponi:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

"Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

"(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied 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".*

"Ghal dak li jirrigward l-ammont ta' kera, f'kaz bhal dan in ezami, ir-rata hija rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

"Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe v 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 ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu."

“Fil-kaz recenti deciza mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Case of Zammit and Attard Cassar v Malta**[16] fit-30 ta'Lulju 2015, il-Qorti dahhlet fil-kwistjoni ta' *implied waiver* u cioe`:

> *"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal,*** *no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010). "*

“Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqies li meta gie koncess is-subcens originarjament fil-1968 u allura giet stabbilita r-rata ta' subcens pagabbli bejn il-kontraenti, ma kienx hemm zbilanc eccessiv.

“Izda kif gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (*supra):*

> *"* ***para 62*** *The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit*[17] *(****see Amato Gauci, cited above****, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...."*

“Din il-Qorti taqbel mal-premess u ghaldaqstant ser tghaddi biex tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti limitatament ghall-applikazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

“It-Tielet Talba Attrici

“Il-qorti tqis li l-mertu ta' din it-talba hu ezawrit minkejja li ma gietx formalment irtirata bhal ma giet irtirata is-sitt talba, u dan *stante* li l-pussess battal tal-fond gie kkonsenjat fil-mori tal-proceduri wara li l-istess intimati taw avviz formali tat-terminazzjoni tal-kirja.

“Ghalhekk tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tielet talba.

---

[16] Appl. No. 1046/12)

[17] Dan il-kaz kien jikkoncerna kirja ta' fond kummercjali izda r-ragunamenti citati ghandhom japplikaw ghall-kaz in ezami.

“Talba ghad-Danni, u Kumpens

“Illi r-rikorrenti qed jitolbu :-

“(i) Danni minhabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-fond mill-1 ta' Jannar 1986 sakemm il-fond jintradd lura (ir-raba' talba);
“(ii) Kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali taghhom.

“Illi qabel ma tittratta dawn il-punti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet. Jirrizulta li l-fond inghata b'subcens *verso* il-hlas ta' Lm80 fis-sena. Sussegwentement il-kera zdiedet kull hmistax-il sena u bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-kera zdiedet kull tlett snin skont ir-rata tal-inflazzjoni.

“Fin-nota taghhom ir-rikorrenti u l-Avukat Generali ssottomettew li l-kera kienet stabbilita skont is-segwenti rati:

“Subcens	Lm80 fis-sena
Fis-sena 1987	Lm160 fis-sena (€372.70)
Fis-sena 2001	Lm228.50 (€532.26)
Mis-sena 2011	Lm230.54 (€537.02)
Fit-13 ta' Gunju 2013	€564.96 fis-sena

“Kif irrilevat id-difensur tal-Avukat Generali li estrapolat is-segwenti figuri mic-cedoli esebiti:

“Dawn l-ammonti ghadhom depozitati u jistghu jigu zbankati mir-rikorrenti li qatt ma rcevew il-hlasijiet relattivi.

“Skont iz-zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis,* il-valur tal-fond gie stmat fl-ammont ta' €37,270 fis-sena 1994 u €50,000 fis-sena 2012.

“Jekk wiehed kellu japplika l-percentwali addottati mill-perit tekniku ghall-valur iddenunzjat, il-valur lokatizju fis-sena 1994 kellu jkun ta' 3% ta' €37,270 u cioe` €1,118.10 (mentri l-valur lokatizju moghti mill-Perit huwa ta' €1,221 ghal dik is-sena) u 3% ta' €50,000 ghas-sena 2012 u cioe` €1,500 (mentri l-Perit Saliba ta valur lokatizju ta' €3,201 ghas-sena 2012).

“Illi l-Avukat Generali ssottometta li l-ebda kalkolu ta' valur lokatizju m'ghandu jeccedi l-valur tal-proprjeta` dikjarat mir-rikorenti stess fir-rispettivi denunzji.

“Ikkonsidrat li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konkluzjonijiet peritali u din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn ma taddottahomx. Tifhem li l-perit ghamel ezercizzju fejn beda biex jaghmel stima tal-fond skont il-valur

attwali u skont il-kondizzjonijiet attwali (li allura jinkludu deterjorazzjoni tul il-medda tas-snin u anke benefikati skont il-kaz) u sussegwentement ghamel ezercizzju ta' stima tal-valur lokatizju bl-applikazzjoni ta' percentwali tal-valur tas-suq mahdum b'lura.

“Illi jirrizulta li ghall-fini tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* l-Erarju accetta valuri ohra moghtija mill-werrieta. Il-Qorti taqbel li din il-Qorti ghandha tuza dawn il-valuri bhala bazi ta' komputazzjoni billi dawn kienu l-valuri ddikjarati liberamet mir-rikorrenti bhala l-valur fuq is-suq tal-fond in mertu indipendentement mill-fatt li kien okkupat *o meno*.

“Ir-Raba' Talba

“Ghar-rigward tar-raba' talba (4), din hija maqsuma fi tliet partijiet u cioe`:

“(i) *Dikjarazzjoni li r-rikorrenti sofrew danni minhabba n-nuqqas ta’ tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 sa meta l-proprjeta` terga' tintradd lura lilhom bil-pussess liberu u vakanti*.

“(*ii) Tillikwida tali danni spettanti lir-rikorrenti; u*

“(iii) Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

“Il-Qorti tqies li l-funzjoni ta' din il-Qorti mhix li tillikwida danni civili imma li taghti kumpens ghall-ksur tal-jedd konvenzjonali. Inoltre it-tieni u t-tielet talbiet ser jigu ezawriti billi din il-qorti ser tillikwida bhala kumpens l-avarija bejn il-kira dovuta skont il-ligi ordinarja u l-valur lokatizju kif stabbilit minn din il-Qorti. Ghaldaqstant filwaqt li *in vista* ta' dak kollu premess din il-Qorti ma ssibx diffikolta li tilqa' l-ewwel parti tat-talba, ser tichad it-tieni u t-tielet partijiet billi dawn ser jigu soddisfatti bil-kumpens li ser jigi hawn likwidat in soddisfazzjon tal-hames talba attrici.

“Il-Hames Talba

“Permezz tal-hames talba taghhom ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti:

“(i) Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti sofrew u se jkomplu jsofru pregudizzju minhabba li d-drittijiet fundamentali taghhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ilhom jinkisru b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 u se jkomplu jinkisru sakemm l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 jibqa' vigenti u applikabbli fil-kaz in dizamina;

“(ii) Tillikwida kumpens gust u xieraq spettanti lir-rikorrenti minhabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom; u

"(iii) Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti.

"Illi fil-mori tal-proceduri l-fond gie kkonsenjat lir-rikorrenti bil-pussess vakanti. Madanakollu din il-qorti taqbel li ir-rikorrenti sofrew lezjoni (kif fuq ikkonstatat) u li ghandhom jinghataw kumpens xieraq. Qieset li baqghu fil-*forced landlord-tenant relationship* ghall-medda ta' 30 sena. Il-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku juri distakk sostanzjali mill-ammont realment dovut bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u anke nono*stante* l-effett tal-Att X tal-2009, liema emendi, kif gustament osserva d-difensur tar-rikorrent fit-2013 jiehdu bhala bazi l-kera li kienet qed tithallas immedjatament qabel ma dahal l-ewwel awment in forza tal-emmendi tal-2009.

"Illi r-rikorrenti jissottomettu li meta wiehed iqabbel ir-rati ta' kera attwali ma' dawk stmati mill-espert tekniku, jirrizulta li l-kera kienet l-oghla fis-sena 1986 (54% tal-valur) imbaghad nizlet taht il-50% mill-1988 'il quddiem, u mill-1997 nizlet dejjem taht il-25%. Il-valur globali ta' kirjiet sar-rilaxx tal-fond jammonta ghall-€63,751 filwaqt li l-ammont globali ta' kirjiet li kellhom jithallsu jammonta ghall- €13,682 - avarija ta' €50,069.

"Illi r-rikorrenti qed jitolbu bhala kumpens l-ammont kollu tal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku. Izda din il-Qorti tabilfors trid tiehu s-segwenti fatturi in konsiderazzjoni:

"i. Riduzzjoni tal-valur minhabba l-valur denunzjat (fit-2012 dan hu effettivament dimezzat);
"ii. Il-fatt li l-kirjiet gew depozitati taht l-awtorita' tal-qorti u ghadhom a disposizzjoni tar-rikorrenti biex jigu zbankati.

"Illi l-Qorti Ewropea fil-kaz ta' **Zammit and Attard Cassar v Malta** citat *supra,* irritenit hekk:

> *"2. .... In assessing the pecuniary damage sustained by them, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period. The Court notes 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 (see, inter alia, Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI, and Amato Gauci, cited above, § 77). Nonetheless, the Court bears in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (see Fleri Soler (just satisfaction) cited above, § 18). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is*

> *significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (compare also Amato Gauci, cited above, § 77, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008)."*

"Hawnhekk il-Qorti tissenjala l-qbil taghha mas-sottomissjoni li ma tressqet l-ebda prova skont il-Ligi li l-intimati kienu *means tested* jew kellhom jedd ghall-*social welfare.* Difatti ghalkemm allegaw li xtraw fond f'Hal Balzan bl-ghanuna tal-familjari, ma tressqet l-ebda prova, u fuq mistqosija ta' din il-Qorti l-intimat Francis Gatt qal li ma applikawx ghall-fond alternattiv mill-Gvern.

"Illi bejn 1994 u 2012 l-valur tal-fond denunzjat kien bejn €37,270 u €50,000 u l-valur lokatizju bejn €1,118 u €1,500 (medja ta' €1,309 fis-sena). Il-Qorti ser tiehu dan il-medja bhala kalkolu *arbitrio boni viri* tal-valur lokatizju tal-fond ghal dawk is-snin. Ghaldaqstant il-valur lokatizju totali huwa ta' €33,363[18]. Minn dan il-Qorti kkonstatat li hemm €8,961.98 depozitat taht l-awtorita' tal-Qorti skont il-prospett esebit a fol 81 (DOK AG1).(avarija ta' €24,401).

"Illi ghal dak li jirrigwarda benefikati maghmula mill-inkwilin, l-istess intimat ammetta li dawn saru fil-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika fejn, allura, ma jkunx hemm jedd ghall-kumpens ghall-benefikati.

"Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi biex tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf ewro (€24,000) flimkien ma' pagament ta' imghax ta' hamsa fil-mija (5%) fuq din is-somma ghal darba wahda bhala kumpens ghat-telf fil-valur minhabba l-inflazzjoni tul is-snin *stante* t-trapass ta' madwar tliet decenni, b'kollox hamsa u ghoxrin elf u mitejn ewro (€25,200). (*Vide* **Amato Gauci v Malta**[19] **para 78 u Ghigo v. Malta** (*just satisfaction*).[20]"

L-Appell tal-intimat l-Avukat Generali

6. L-intimat Avukat Generali ipprezenta l-appell tieghu fid-19 ta' Gunju, 2017, fejn talab ir-riforma tas-sentenza tal-ewwel Qorti billi, filwaqt li tigi kkonfermata fejn l-ewwel Qorti ddikjarat li r-rikorrenti

[18] Il-valur lokatizju ghas-snin 1986-1993 u 2013-2015 huma dawk rizultanti mill-istima tal-Perit Tekniku a fol 43
[19] ECtHR - 15 ta' Settembru 2009 (App. 47045/06)
[20] ECtHR no. 31122/05, § 20, 17 July 2008

appellati ma sofrewx lezjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tigi mhassra w irrevokata fejn (a) iddikjarat li hemm ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellata kif protett permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (b) iddikjarat lill-istess intimat Avukat Generali responsabbli ghall-hlas ta' kumpens lir-rikorrenti appellati likwidat fl-ammont ta' €25,200. Hu fisser li l-aggravji tieghu jikkonsistu fis-segwenti:

(i) l-ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-imsemmi Kap wassal ghall-ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati kif imharsa permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii) hu ma kellux jigi kkundannat ihallas kumpens lir-rikorrenti appellati, liema kumpens f'kwalunkwe kaz kien wiehed eccessiv; u

(iii) l-ispejjez ghandhom jithallsu mir-rikorrenti appellati.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

7. Kemm ir-rikorrenti appellati kif ukoll l-intimati appellati ma pprezentaw l-ebda risposta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimat Avukat Generali, liema aggravji ser jigu kkunsidrati flimkien a skans ta' ripetizzjoni tal-principji applikabbli.

8. L-intimat Avukat Generali qed jikkontendi li l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni permezz tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 wara li din sabet li l-Att XXIII tas-sena 1979 kien sar ghal ghanijiet legittimu u fl-interess pubbliku. Din il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tevalwa l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-principju ta' proporzjonalita`.

9. L-ewwel Qorti qabel xejn ghamlet referenza fis-sentenza taghha ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[21] fejn gie enuncjat li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kien jabbraccja tlett regoli distinti izda marbuta ma' xulxin u c-cirkostanzi partikolari ta' indhil fit-tieni u fit-tielet regola setghu biss jigu interpretati fid-dawl tal-ewwel principju tad-dritt ta' persuna ghat-tgawdija pacifika

[21] App. No. 35015/97, deciza 19 ta' Gunju, 2006.

tal-possedimenti taghha. Ghamlet referenza wkoll ghal decizjoni ohra tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **James v. Ir-Renju Unit**[22] fejn dik il-Qorti Ewropeja gharfet il-fatt li l-Istat hu f'posizzjoni ahjar mill-imhallef internazzjonali sabiex jevalwa dak li hu fl-interess pubbliku. L-organu legislattiv tal-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fl-implimentazzjoni ta' *policies* socjali u ekonomici, liema apprezzament kien jigi rispettat sakemm il-Qorti ma ssibx li tali *policies* gew maghmula b'mod manifestament irragonevoli w allura mbaghad hi kienet tikkunsidrahom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

10. L-ewwel Qorti citat ukoll mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2006, fl-ismijiet **Philip Amato Gauci et v. Avukat Generali et** u mid-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[23] fejn iz-zewg Qrati gharfu l-principju ta' proporzjonalita` bejn l-interess generali u l-interess tal-privat u b'hekk imbaghad jittiehed in konsiderazzjoni jekk l-individwu kienx qed igorr piz eccessiv u sproporzjonat[24].

[22] Deciza 21 ta' Frar, 1985.
[23] App. No. 1046/12, deciza 30 ta' Lulju, 2015.
[24]Ara fir-rigward **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

11. Ikkunsidrat li l-Artikolu 12 ghandu ghan legittimu izda l-piz sabiex jintlehaq dan il-ghan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid. Irrilevat li hu assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll dik tal-Qorti Ewropeja li dan l-Artikolu tal-ligi hu leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sid kif garantiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B'hekk l-ewwel Qorti ddikjarat li ma setghetx taqbel mal-argumenti tal-intimati fir-rigward tal-proporzjonalita' fl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 – senjatament tas-subartikolu 12(2), ukoll wara l-emmendi tal-Att X tal-2009. L-ewwel Qorti kkunsidrat li l-lezjoni riskontrata u riaffermata mill-Qrati Maltin u mill-Qorti Ewropeja kienet tmur oltre l-kwistjoni materjali tal-*lucrum* pagabbli u dawn kienu hadu in konsiderazzjoni l-incertezza dwar jekk il-proprjeta` tergax lura ghand is-sid, ir-relazzjoni kuntrattwali forzata bejn is-sid u l-inkwilin, in-nuqqas ta' mekkanizmu biex jigi accertat jekk l-inkwilin kienx intitolat ghal kera sussidjata mis-sid u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid jiehu lura l-fond fejn dan ikollu bzonnu.

12. B'hekk l-ewwel Qorti filwaqt li gharfet l-importanza tal-ghanijiet legittimi tal-Istat li jittiehdu fl-interess pubbliku bil-ghan ta' akkomodazzjoni socjali, applikat il-principju tal-proporzjonalita` sabiex ikkunsidrat jekk il-bilanc bejn dawk l-ghanijiet u d-dritt fondamentali tas-

sid ghat-tgawdija tal-possedimenti tieghu kienx gie rispettat fil-kaz odjern. Hawn jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li l-konsiderazzjoni tal-*lucrum* mill-proprjeta` in kwistjoni ma kinitx l-uniku fattur determinanti fid-decizjoni tal-ewwel Qorti. Sahansitra saret referenza milll-ewwel Qorti ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta**[25]**,** u ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et**[26] fejn ittiehdu diversi fatturi in konsiderazzjoni. Dan l-insenjament hu rifless f'din is-silta li ssegwi minn sentenza ta' dan l-ahhar tal-Qorti Ewropeja, u li tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. 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 Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi

[25] App. 470456/06, deciza 15 ta' Settembru, 2009.
[26] App. Kost. nru. 33/2010 deciz 25 ta' Ottubru, 2013.

> v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151). "[27]

13. Issa l-intimat Avukat Generali qed jikkontendi li l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni ghall-fatt li l-intimati Gatt bhala inkwilini kienu ssodisfaw pjenament ir-rekwiziti tal-Artikolu 2 tal-Kap. 158. Imbaghad l-Att X tas-sena 2009 kien gab mieghu definizzjoni dejqa ta' inkwilin u pprovda ghall-awment tal-kera kull tlett snin. B'hekk il-kontroll tal-uzu tal-fond in kwistjoni mill-Istat kien wiehed temporanju. Wara kollox, jinsisti, li l-intimati Gatt kienu telqu minn dak il-fond fil-mori tal-proceduri odjerni.

14. Il-Qorti tikkunsidra li minkejja l-ghan tal-Istat biex jipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali hu wiehed legittimu, u l-intimati Gatt dejjem strahu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex iggustifikaw il-posizzjoni taghhom bhala inkwilini, dan ma jfissirx li necessarjament gie rispettat il-principju ta' proporzjonalita`. L-istess jinghad ghall-emendi li gew introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tas-sena 2009.

15. L-intimat Avukat Generali qed jonqos li jaghti konsiderazzjoni ghall-piz sproporzjonat li ntefa' fuq is-sid, sahansitra wkoll eccessiv, tenut ukoll kont il-fatt li ma kienu u ma jezistu l-ebda mizuri li jistghu

[27] **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

jtaffu dan il-piz individwali bhal *means test* jew xi forma ta' ghajnuna mill-Istat. Dwar dan l-ewwel Qorti b'mod inekwivoku qalet:

> "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 fil-1968 u allura giet stabbilita r-rata ta' subcens pagabbli bejn il-kontraenti, ma kienx hemm zbilanc eccessiv."

16. L-intimat l-Avukat Generali jikkontendi li l-ewwel Qorti lanqas ma kkonsidrat li permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-kontroll tal-uzu tal-fond ma baqax wiehed perpetwu. Izda din il-Qorti f'diversi okkazjonijiet ohra kellha l-opportunita` li tghid li dejjem tibqa' l-incertezza dwar kemm il-sena ohra r-rikorrenti appellati ser jkomplu jgorru l-piz socjali u wkoll finanzjarju, wahedhom, li m'ghandux ikun ghaliex dan l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali jirrisjedi primarjament fuq l-istat u mhux fuq l-individwu privat[28].

17. L-intimat l-Avukat Generali donnu qed jippretendi li galadarba l-intimati appellati telqu mill-fond biex jirrisjedu x'imkien iehor ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien. Izda din il-Qorti tqis li l-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien sehh fil-gurnata tal-iskadenza

---

[28] Ara App. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018; App. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018; u App. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

tal-koncessjoni tac-cens temporanju fil-31 ta' Dicembru, 1985, meta l-intimati Gatt strahu fuq is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 sabiex b'hekk vvantaw titolu ta' kera fuq il-fond. Huma baqghu jirrisjedu f'dak il-fond f'sitwazzjoni li kienet issarraf fi ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, u dan sal-gurnata li huma rrilaxxjaw il-fond fil-mori ta' dawn il-proceduri.

18. Il-Qorti tikkunsidra li d-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` permezz tal-ligi mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Illi kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-intimat Avukat Generali, il-valur lokatizju tallum fis-suq hieles ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura l-gravita` ta' dik il-lezjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[29] meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valuripprezentat mis-sidien kien pjuttost oghli, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli:

> "…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons"

[29] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

> which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.".

19. L-intimat l-Avukat Generali qed jappella wkoll minn dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn gie kkundannat ihallas kumpens lir-rikorrenti appellati fis-somma ta' €25,200, liema kumpens ighid li hu wiehed eccessiv. Hu ghal darb'ohra jserrah l-argument tieghu fuq il-fatt li l-Istat ikun qed jimxi fl-interess generali meta jzomm idu fuq l-uzu tal-proprjeta` bil-ghan specifiku li jkun hemm disponibbli proprjetajiet fejn jistghu joqoghdu n-nies. Ighid ukoll li l-ewwel Qorti m'ghamlitx evalwazzjoni tal-interferenza li saret fi sfond legali u b'ghan socjali.

20. Huwa pacifiku illi meta tinsab lezjoni ta' dritt protett mill-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni, il-mira primarja tar-rimedju tkun, generalment, il-waqfien tal-lezjoni, u l-kunsiderazzjoni ta' kumpens tkun ta' importanza sekondarja, tant illi l-kumpens m'huwiex moghti f'kull kaz fejn tigi riskontrata lezjoni. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti qabel xejn ma laqghetx l-argument tal-intimat l-Avukat Generali li ma kienx dovut kumpens galadarba l-fond kien gie rilaxxjat lir-rikorrenti appellati, u dan

ghaliex ikkunsidrat li dawn tal-ahhar kienu baqghu fil-*"forced landlord-tenant relationship"* ghal tletin sena.

21. L-ewwel Qorti ghalhekk accettat li kellu jithallas kumpens xieraq lir-rikorrenti appellati u din il-Qorti ma tistax ma taqbilx. Il-Qorti tqis li l-Istat ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali u skont dak li ntqal mill-Qorti Ewropeja fil-kaz citat mill-ewwel Qorti fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta[30],** hemm allura jista' jkun hemm kumpens f'ammont anqas mill-valur lokatizju tal-fond skont is-suq. Izda dwar il-kwistjoni tal-obbligu tal-Istat li jipprovdi akkomodazzjoni socjali, l-ewwel Qorti osservat li ma tressqet l-ebda prova li l-intimati appellati kienu ghaddew minn xi *means test* jew li dawn kellhom xi jedd li jircievu l-ghajnuna socjali. L-allegazzjoni taghhom li kienu xtraw proprjeta` gewwa Hal Balzan fejn jirrisjedu permezz ta' ghajnuna tal-familja ma kienetx giet sostanzjata bi provi u l-intimat appellat Francis Gatt ikkonferma li huma ma kienux ghamlu talba mal-Gvern ghal fond alternattiv. Ghalhekk din il-Qorti tifhem li jirrizulta fil-kaz odjern li l-fond in kwistjoni ma kienx qed jintuza ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali u l-indhil tal-Istat permezz tal-kontroll ta' uzu tieghu ma jirrizultax li kien wiehed li jaqa' fil-parametri tal-Artikolu 1 tal-

[30] Ibid.

Ewwel Protokoll. Ma tistax allura din il-Qorti ma taccettax li l-intimati appellati kienu qeghdin igorru piz disproporzjonat u sahansitra eccessiv.

22. Hija gurisprudenza assodata li f'kaz ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali protetti mill-Konvenzjoni, il-vittma ghandha tinghata rimedju, possibilment billi ssir ir-*restitutio in integrum* u jekk dan ma jkunx possibbli, allura jinghata *just satisfaction.* Fir-rigward issir referenza in propositu ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f' materja ta' kumpens:

> "Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibli l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni. Hu biss ricentement li l-Qorti ta' Strasbourg bdiet tindika f'certi kazijiet forom specifici ta' riparazzjoni bhall-bdil fil-ligi.".

23. Kif inghad fis-sentenza tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** deciza fil-15 ta' Settembru 2009

> "Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such

> events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied (ibid., § 249). ……..(para 80).”

24. Issa minghajr dubju, kif sewwa gie ritenut fis-sentenza ta’ din il-Qorti deciza fil-31 ta’ Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**[31], kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu, u l-Qorti zzid tghid, fic-cirkostanzi tenut in konsiderazzjoni l-obbligu tal-Istat li jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali. Is-sentenza tal-ewwel Qorti segwiet dan l-insenjament u qieset ukoll din il-htiega. Meta waslet ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, hadet in konsiderazzjoni l-valur tal-fond iddenunzjat fit-2012 fl-ammont ta’ €50,000, il-kirjiet depozitati taht l-Awtorita` tal-Qorti li jistghu jigu liberament zbankati mir-rikorrenti appellati, it-tletin sena li matulhom damet tissussisti l-lezjoni, u wkoll il-fatt li diga` saret referenza ghalih f’din is-sentenza li kien nieqes l-element ta’ interess socjali u li ma kienx hemm dritt tal-intimati appellati li jitolbu kumpens ghall-benefikati maghmula minnhom fiz-zmien tal-koncessjoni emfitewtika. Dawn il-fatturi, kollha ta’ rilevanza qawwija, waslu lill-ewwel Qorti sabiex tillikwida kumpens fis-somma ta’ €24,000 u mghax ghal fuq dik is-somma fl-ammont ta’ €1,200.

---

[31] App. Kost. 37/2012.

25. Izda din il-Qorti hi tal-fehma li fil-kaz odjern ma hemmx raguni valida li ghaliha ghandha tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-ammont tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili, anke biex izzomm ir-relattivita` mal-gurisprudenza taghha[32]. Ghalhekk qieghda taccetta l-ahhar aggravju tal-intimat l-Avukat Generali limitatament ghas-sottomissjoni li l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti li ghandu jithallas lir-rikorrenti appellati hu wiehed eccessiv u tirriducih ghas-somma ta' €17,000.

26. L-intimat Avukat Generali jilmenta wkoll dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ddecidiet li hu ghandu jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza u skont hu dawn ghandhom jithallsu mir-rikorrenti appellati. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni valida li ghaliha l-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jigu sopportati fl-intier taghhom mir-rikorrenti appellati meta qed jinstab lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom u t-talbiet taghhom qed jigu milqugha minbarra dawk li jirrigwardaw il-kera tal-fond u l-izgumbrament tieghu, u dan stante ir-rilaxx tal-fond mill-inkwilini intimati appellati fil-mori tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti.

---

[32] Ghalkemm il-fattispecie ta' kull kaz jinbidel, ara App. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, App. Kost. 12/13, **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,** 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; App. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000 ; App. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000 ; App. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u App. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000.

Ir-rikorrenti appellati ma sofrew l-ebda lezjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

27. L-intimat Avukat Generali qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din laqghet it-tieni eccezzjoni tieghu li r-rikorrenti appellati ma kienu sofrew l-ebda lezjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

28. L-intimat Avukat Generali kien diga` ressaq quddiem l-ewwel Qorti eccezzjoni dwar l-inapplikabilita` ta' dan l-Artikolu stante li kien applikabbli biss ghat-tehid forzuz ta' proprjeta` u mhux ghall-kaz odjern. L-ewwel Qorti wara li kkunsidrat il-gurisprudenza ta' dawn il-qrati, accettat din l-eccezzjoni stante li r-rikorrenti appellati huma sidien tal-proprjeta` in kwistjoni filwaqt li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 jwasslu biss ghal kontroll ta' uzu ta' proprjeta`.

29. Ghalkemm ma sarx appell fuq hekk, il-Qorti tosserva li ma taqbilx li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghal kaz odjern ghax dak l-artiklu jipprotegi kull "interess" fil-proprjeta` u ghalhekk ma jinkisirx biss bit-tehid taghha izda anke meta jitnaqqar interess fiha.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tal-intimat Avukat Generali billi tirriforma s-sentenza appellata fejn ordnat kumpens fl-ammont ta' €25,200 li tinkludi rata ta' imghax ta' hamsa fil-mija (5%) ghal darba wahda biss u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li l-intimat Avukat Generali ghandu jhallas lir-rikorrenti appellati fl-ammont ta' sbatax-il elf euro [€17,000], filwaqt li tichad l-appell ghal bqija; tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali, filwaqt li dawk relattivi ghall-appell tal-istess intimat Avukat Generali ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-intimat Avukat Generali u r-rimanenti kwart jkun a kariku tar-rikorrenti appellati.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr