

QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Marzu 2019

Numru 4

Rikors numru 79/14 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Sademi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2017 Patricia Anastasi giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, il-Ministru tal-Kultura u I-Gustizzja, u b'digriet moghti fl-14 ta' April 2015 “Il-Ministru tal-Kultura u I-Gustizzja” gie jaqra “Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali”, I-Avukat Generali u Liliana Farrugia

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin, wiehed mill-intimat I-Avukat Generali [I-intimat Avukat Generali] u iehor mir-rikorrenti Patricia Anastasi [ir-rikorrenti] mis-sentenza moghtija fit-28 ta' Settembru, 2017,

[is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonal tagħha [l-ewwel Qorti], li permezz tagħha dik il-Qorti ddikjarat li [a] gie vjolat id-dritt tar-rikorrenti ghall-proprijetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni], [b] l-intimata Liliana Farrugia [l-intimata Farrugia] ma setghetx tistrieh izqed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnejhi l-Kontroll tad-Djar [Kapitolu 158] sabiex tkompli tirrisjedi fl-appartament numru 10, Block B, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan [l-appartament]; u konsegwentement ordnat lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas [a] lir-rikorrenti s-somma ta' hamest elf ewro [€5,000] bhala kumpens; u [b] l-ispejjez tal-kawza.

II-Fatti

2. Il-fatti rilevanti għal dan l-appell huma dawn. Ir-rikorrenti illum saret proprietarja unika tal-appartament wara kuntratt ta' divizjoni ffirmat ma' hutha Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi u Greta Bartolo Parnis [hut ir-rikorrenti] quddiem in-Nutar Dott. Michael Joseph Galea fis-7 ta' Ottubru, 2015, liema appartament jifforma parti minn korp ta' bini mibni fuq art soggetta għal cens perpetwu. L-awtur tagħha l-Perit Joseph Barbara, flimkien mal-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea, kienu kkoncedew dan il-korp ta' bini b'titolu ta' subenfitewsi temporanja

ghal 45 sena mid-data tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta' Gunju, 1957, lill-Ammiraljat Ingliz. Dan min-naha tieghu ttrasferixxa t-titolu tieghu minghajr l-ebda konsiderazzjoni lill-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern magħmul fil-5 ta' Dicembru, 1977, u sussegwentement il-Gvern ghadda l-korp ta' bini għal skopijiet ta' amministrazzjoni lill-kumpanija Holiday Services Co. Ltd. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Remigio Zammit Pace tal-1 ta' Novembru, 1984, (fol. 23), din il-kumpanija bieghet u ttrasferixxiet lill-intimata Farrugia s-subtile dominju temporanju ghazzmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja. Fl-gheluq ta' dak iz-zmien fit-13 ta' Gunju, 2002, il-korp ta' bini ghadda lura lis-sidien. B'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju, 2006, ir-rikorrenti u hut ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimata Farrugia sabiex tirrilaxxja l-appartament, izda din baqghet toqghod hemm. Permezz tal-Att nru. XVIII tal-2007 gie in vigore l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 li retroattivamente tal-jedd lill-intimata Farrugia li tibqa' tokkupa l-appartament taht titolu ta' kirja u skont dik il-ligi l-kera dovuta kienet ekwivalenti għad-doppju tac-cens li kien jithallas, jigifieri kera ta' €628.93 fis-sena.

Mertu

3. Illi r-rikorrenti u hut ir-rikorrenti fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

“(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprijeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta’ Malta (senjatament I-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

“(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbi fil-kaz u in ezami I-ligi, inkluz I-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ‘in parte’ jew ‘in toto’, u konsegwentement I-izgumbrament tal-intimata Liliana Farrugia mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimata Liliana Farrugia jew l-aventi kawza tagħha ma jistghux jagħmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew ‘just satisfaction’ dovut lill-esponenti dan b’rizerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta’ dan jekk ikun il-kaz.

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

4. L-intimat Avukat Generali u l-intimat Onor. Prim Ministru u l-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja, fir-risposta tagħhom issottomettew li t-talbiet rikorrenti kellhom jigu michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt li eccepew li, preliminarjament [a] l-Onor. Prim Ministru u l-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja ma kienux legittimi kontraditturi [b] ir-rikorrenti u hut ir-rikorrenti kellhom iressqu prova tat-titolu tagħhom, [c] in-nuqqas ta’ applikabbilita` tal-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni, [d] ir-rikorrenti u hut ir-rikorrenti kienu marbuta bid-decizjonijiet tal-awturi tagħhom; u fil-mertu [a] ma kienx jirrizulta zvestiment totali ta’ kull dritt fuq il-proprieta`, [b] l-Istat kellu dritt li jikkontrolla l-uzu ta’ proprieta` ghall-interess generali fil-parametri tal-Konvenzjoni; [c] l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu għanijiet legittimi u hu magħmul fl-interess generali; [d] f’dan il-kaz il-kumpens dovut jista’ jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

[e] it-tgawdija tal-fond kienet wahda temporanja u t-tiswijiet kienu jolqtu lill-okkupant; [f] is-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. Onor. Prim Ministru et¹** kienet torbot biss il-partijiet; [g] I-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u I-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni kienu jipprovdu ghall-garanziji procedurali; [h] ma kienx jirrizulta I-allegata diskriminazzjoni skont I-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u I-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni; [i] f'kaz li I-Qorti jkun jidhrilha li kien hemm ksur taht wiehed mill-artikoli tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni ndikati, ir-rimedji mitluba ma kienux gustifikati.

5. Permezz ta' digriet tal-14 ta' Marzu, 2017, gie milqugh ir-rikors tar-rikorrenti fejn filwaqt li pprezentat il-kuntatt ta' divizjoni fuq imsemmi ffirmat ma' hutha r-rikorrenti I-ohra fid-29 ta' Frar, 2016, talbet sabiex tassumi l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament.

Is-Sentenza Appellata

6. Peress li s-sentenza appellata hija voluminuza din il-Qorti qed tannetti kopja tagħha mal-gudizzju odjern b'mod li tagħmel parti integrali mill-istess [Appendici A]

L-appell tal-intimata Farrugia

¹ Q.Kost. 65/2007.

7. L-intimata Farrugia intavolat l-appell tagħha mis-sentenza appellata fis-17 ta' Ottubru, 2017, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha f'dik il-parti fejn l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjonijiet tagħha u tirrevokaha fil-bqija tagħha. Fit-18 ta' Jannar, 2019, giet ipprezentata nota ta' cessjoni mir-rikorrenti ta' dawk l-atti tal-kawza fil-konfront tal-intimata Farrugia u din l-intimata cediet l-appell tagħha. Din il-Qorti għalhekk mhiex ser tiehu konjizzjoni ta' dawn l-appelli.

L-appell tar-rikorrenti.

8. Ir-rikorrenti pprezentat l-appell tagħha fis-17 ta' Ottubru, 2017, fejn talbet il-konferma tas-sentenza appellata minbarra f'dik il-parti fejn din kienet tirrigwarda l-kumpens, li skont hi, kellu jigi likwidat f'ammont akbar u, talbet ukoll l-izgumbrament tal-intimata Farrugia, bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom. L-aggravji tagħha gew imfissra kif gej:

- (i) il-kumpens ta' €5,000 ma jagħmilx gustizzja magħha u ma jieħux in konsiderazzjoni d-danni materjali sofferti minnha u l-principju ta' *restitutio in integrum* ma kienx gie osservat;

- (ii) fil-likwidazzjoni tal-kumpens l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni fatturi ohra bhat-telf soffert mir-rikorrenti; u
- (iii) galadarba l-ligi kienet ineffettiva, l-izgumbrament kellu jkun l-effett immedjat minghajr htiega ta' proceduri ulterjuri².

Ir-risposta tal-intimat Avukat Generali

9. L-intimat Avukat Generali rrisponda ghall-appell tar-rikorrenti billi sottometta li hu infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jigi michud minn din il-Qorti. Jghid li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti ma kellux jigi mizjud u li ma kienx il-kompitu tal-qratu kostituzzjonali li jillikwidaw danni civili. Jekk imbagħad, u dan minghajr pregudizzju għal dak diga' sottomess minnu, wieħed kellu jqies il-hlas ta' danni materjali, kien hemm diversi fatturi li kellhom jigu kkonsidrati fil-likwidazzjoni.

L-appell tal-intimat Avukat Generali

10. L-intimat Avukat Generali pprezenta r-rikors tal-appell tieghu fit-18 ta' Ottubru, 2017, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi:

² Dan l-aggravju gie sorvolat bin-nota ta' cessjoni fuq riferita u għalhekk mhux ser jigi ikkonsidrat.

“(a) Tikkonfermaha f’dawk il-partijiet fejn helset lill-Onorevoli Prim Ministru u lill-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-harsien tal-gudizzju u fejn iddikjarat li ma gewx vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti bl-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta; u

“(b) Thassarha, tirrevokaha u tannullaha f’dawk il-partijiet fejn iddikjarat li r-rikorrenti garbet ksur tad-dritt fondamentali tagħha kif protett permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn iddikjarat li l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex tibqa’ tirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawza odjerna³, fejn ikkundannat lill-esponent ihallas lir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta’ EUR 5,000 u fejn ordnat lill-esponent ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza,

“u minflok tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti anke fejn dawn kienu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata.”

11. L-aggravji gew imfissra kif gej:

1. stante li r-rikorrenti kienet naqqset milli tizgumbra lill-intimat Zammit mal-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika, hi kienet issokkombiet għad-dettami tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u għalhekk ma setghetx tinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

2. il-principju tal-proporzjonalita` ma kienx gie miksur u għalhekk l-ewwel Qorti ma kinitx korretta fir-ragunament tagħha fis-sejbien ta’ ksur; u

³ Dan l-aspett tal-kawza gie sorvolat bin-noti ta’ cessjoni fuq indikati.

3. I-ewwel Qorti ma kinitx gusta meta ordnat li I-ispejjez kollha tal-proceduri quddiemha kellhom jithallsu mill-intimat I-Avukat Generali.

Ir-risposta tar-rikorrenti

12. Ir-rikorrenti wiegbet I-appell permezz ta' risposta intavolata fit-30 ta' Ottubru, 2017, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tilqa' I-appell interpost minnha, tichad kemm dak intavolat mill-intimat Avukat Generali u kemm dak ipprezentat mill-intimata Farrugia, u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha, bl-ispejjez kontra I-istess intimat Avukat Generali u I-intimata Farrugia jew min minnhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra I-aggravji mressqa mill-partijiet appellanti, salv ghall-appell tal-intimata Farrugia li kif fuq spjegat gew ceduti I-atti fil-konfront tagħha mir-rikorrenti fil-mori ta' dawn il-proceduri, ukoll ir-risposti intavolati minnhom, u fejn I-aggravji tagħhom huma I-istess jew simili sew, il-Qorti ser titrattahom flimkien.

L-ewwel aggravju tal-intimat Avukat Generali [sokkombenza tar-rikorrenti ghall-Artikolu 12A tal-Kap. 158]

14. L-intimat l-Avukat Generali jirrileva li skont att pubbliku notarili esebit mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi, il-koncessjoni subenfitewtika kienet spiccat fit-13 ta' Gunju, 2002. B'hekk ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha kellhom id-dritt li jieħdu l-azzjoni necessarja sabiex jassiguraw li l-appartament in kwistjoni jigi zgumbrat izda ma hadu l-ebda azzjoni. Huma ppermettew lill-utilista tkompli tirrisjedi hemm meta ma kien hemm l-ebda provvedimenti legali li jagħtiha d-dritt li tkompli tirrisjedi hemm, sakemm imbagħad dahal fis-sehh l-Att XVII tal-2007 fl-14 ta' Dicembru, 2007. Għalhekk ma kien hemm l-ebda ksur f'dak il-perjodu, u lanqas wara jkompli jsostni l-Avukat Generali, ghaliex kienet proprju r-rikorrenti li ma hadet l-ebda azzjoni biex tizgombra l-utilista f'dak il-perjodu.

15. Min-naha tagħha r-rikorrenti tispjega li permezz ta' sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. Avukat Generali et** deciza fil-15 ta' Mejju, 2006, minn din il-Qorti hi flimkien ma' hutha r-rikorrenti u missierha l-awtur tagħhom, kienu ottjenew dikjarazzjoni li s-sub-utilista ma setax jikkonverti s-sub-cens temporanju tieghu f'wiegħed perpetwu stante li l-koncessjoni enfitewtika originali tagħhom kienet wahda perpetwa li saret qabel il-21 ta' Gunju, 1979. Minn hemm, huma fethu proceduri ghall-izgumbrament kontra l-okkupanti tal-appartamenti tal-korp tal-bini izda dawn baqghu inadempjenti u f'kwalunkwe kaz il-

proceduri gew stultifikati meta gie promulgat b'effett retrospettiv li-Artikolu 12A tal-Kap. 158 li tahom dritt ta' kera.

16. L-ewwel Qorti hasset li ma kellhiex tħabsibha fit-tul biex tiddikjara li ma kinitx tikkondivid i mal-posizzjoni tal-intimat Avukat Generali. Osservat li r-rikkorrenti u l-awturi tagħhom fit-titlu, ghall-kuntrarja tas-sottomissjoni tal-intimat Avukat Generali, kien sahansitra pprezentaw ittra ufficjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti tal-korp tal-bini sabiex jizgħumbraw l-appartamenti okkupati minnhom u jhallsu kumpens ghall-okkupazzjoni illegali tagħhom għal dak il-perjodu li beda mid-data tat-tmiem tat-titlu subenfitewtiku tagħhom.

17. Il-Qorti zzid tħid li mhux biss saret ittra interpellatorja izda jirrizulta mill-affidavit ta' Josephine Azzopardi⁴, li hi flimkien ma' hutha u missierhom l-awtur tagħhom, kien sahansitra intavolaw proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Sede Kostituzzjonali], segwiti wkoll permezz ta' appell quddiem din il-Qorti, fir-rigward tad-drittijiet tas-subenfitewta ta' wieħed mill-appartamenti taht is-subartikoli [4] u [5] tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Dan kollu l-Qorti tikkonsidrah bhala prova sufficjenti li r-rikkorrenti ma kinitx baqghet passiva fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-appartament wara li ghalaq iz-zmien tal-koncessjoni subenfitewtika fis-26 ta' April, 2003. Il-fatt li d-dħul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007 sar b'mod retrospettiv jimmina l-aggravju tal-intimat Avukat

⁴ Fol. 20.

Generali. Wara kollox il-ksur sehh mad-dhul fis-sehh ta' dak I-Att, irrispettivamente jekk ir-rikorrenti kinitx lehqet kellha success fil-izgumbrament tal-intimata Farrugia.

18. Ghalhekk l-ewwel aggravju tal-intimat Avukat Generali mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju tal-intimat Avukat Generali [proporzjonalita`]

19. L-intimat Avukat Generali jissottometti li hu ma jaqbilx mal-ewwel Qorti li bl-Att in kwistjoni kien inkiser il-principju tal-proporzjonalita` fil-konfront tar-rikorrenti. Jispjega li, ghalkemm hu minnu li l-valur lokatizzju tal-appartament in kwistjoni skont l-Artikolu 12A kif milqut ukoll mill-Artikolu 39[4A] tal-Att X tal-2009 kien inqas mill-ammont skont issuq hieles, kellhom jigu kkonsidrati diversi fatturi ohra relevanti ghall-ghanijiet tal-principju tal-proporzjonalita`.

20. Fir-risposta tagħha, ir-rikorrenti tghid li ftit għandha x'izzid ma' dak li sabet l-ewwel Qorti, izda rrilevat li, ghalkemm l-Istat għandu margini pjuttost wesghin ta' apprezzament fejn jirrigwarda l-allokazzjoni ta' proprjeta`, fil-kaz odjern l-Istat kien mar oltre dawk il-margini. Tispjega li ma rrizultax mill-provi li l-intimata Farrugia hi jew xi darba kienet fil-

bzonn. Wiehed ukoll kellu jqies li l-korrispettiv imhallas skont il-ligi bl-ebda mod ma kien joqrob lejn dak il-valur lokatizzju fl-istess lokalita`.

21. Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mas-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti fir-rigward, izda tajjeb li hawn jigi kkonsidrat x'intqal mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

22. Fis-sentenza tagħha l-ewwel Qorti, filwaqt li tirriko noxxi li hu magħruf li l-Istat għandu margni ta' apprezzament wesghin meta jagħmel ligi bil-ghan li titnaqqas il-problema ta' akkomodazzjoni, irrilevat li l-interess tal-privat għandu wkoll jigi mħares sabiex b'hekk jigi sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalita`. Certament dan hu principju abbraccjat kemm mill-Qorti Ewropea kif ukoll minn din il-Qorti. In sostenn ta' dan l-ewwel Qorti għamlet diversi referenzi ghall-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, u wkoll għal dik ta' dawn il-Qrati, liema referenzi din il-Qorti ssib li huma validi u tagħmilhom tagħha.

23. Il-Qorti hawn tinnota li l-ewwel Qorti għamlet referenza ta' relevanza u importanza ghall-kaz odjern minħabba li l-proprijeta` li minnha s-sid kien qed jallega li gie michud mit-tgawdija tagħha tinstab fl-istess blokk ta' appartamenti bhal dak tal-appartament in kwistjoni. Ukoll ir-rikorrenti hi (jew kienet ghaliex imbagħad gie ffirmat l-att ta' divizjoni ma' hutha kif diga' spjegat aktar 'il fuq) wahda mis-sidien ta'

whud mill-appartamenti. Ghalhekk l-ewwel Qorti ccitat is-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. L-Onor Prim Ministru et⁵** fejn spjegat li l-proceduri kienu dwar l-istess blokk ta' appartamenti fejn jinsab il-fond de quo. Irrikonoxxiet li l-Qorti kienet irrilevat li galadarba hu deciz li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 kien jikser d-dritt fondamentali għat-tgawdija tal-proprija` in kwistjoni, il-konsegwenza kienet li dan l-Artikolu m'ghandux effett fir-relazzjoni bejn il-partijiet fil-kawza u ma setax jigi invokat aktar. Saret riferenza għal sentenza ohra – **Josephine Azzopardi et v. L-Onor. Prim Ministru et⁶** - fejn il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti kif diversament ippresjeduta, kien jirrigwardaw allegat ksur fir-rigward tal-okkupazzjoni ta' appartament iehor fl-istess blokk. Ukoll saret referenza għal tlett sentenzi decizi flimkien minn dik il-Qorti - kif diversament ippresjeduta - fis-27 ta' Gunju, 2017⁷.

24. Din il-Qorti tosserva li, kuntrarjament għal dak sottomess mill-intimat Avukat Generali, l-ewwel Qorti dahlet sew fic-cirkostanzi tal-kaz odjern u evalwat tajjeb il-fatti fid-dawl tal-principju ta' proporzjonalita` mingħajr ma llimitat ruhha ghall-fatt li l-valur tal-kera li hi dovuta mill-intimata Farrugia ma tirriflettix il-valur lokatizzju tas-suq. Riferenza

⁵ Q. Kost. 65/2007, deciz 31 ta' Jannar, 2014.

⁶ PA 72/15, deciz 11 ta' Mejju, 2017, illum deciz ukoll minn din il-Qorti fil-25 ta' April, 2018.

⁷ Rik. Nru. 80/14, **Josephine Azzopardi pro et noe et v. I-Onor. Prim Ministru et**, rik. Nru. 88/14, **Josephine Azzopardi pro et noe et v. I-Onor. Prim Ministru et**, u rik. Nru. 96/14, **Josephine Azzopardi pro et noe et v. I-Onor. Prim Ministru et**.

ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti⁸ turi kemm l-ezercizzju tagħha sar sew. Għal dak li jirrigwarda l-harsien tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-ewwel Qorti osservat li:

- [1] minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika favur l-intimata Farrugia kienet għalqet meta dahal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158, ir-rikorrenti u hutha r-rikorrenti kienet kostretti *ope legis* li jidħlu f'lokazzjoni għal zmien indefinit;
- [2] l-intimata Farrugia kienet baqghet tokkupa l-appartament, ukoll jekk ma kelliekk jedd jew titolu;
- [3] il-kera li r-rikorrenti u hutha setghu jippercepixxu skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 kienet baxxa u insinjifikanti meta mqabbla ma' dik dovuta skont is-suq hieles;
- [4] il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum mhijex l-istess bhal dik ezistenti fl-1979 meta saru l-emendi ghall-Kap. 158;
- [5] ghalkemm il-kera tizdied kull tlett snin, din ma tirriflettix ir-realta' ekonomika u socjali vigenti tal-pajjiz;

⁸ Pagni 93 u 94 tas-sentenza appellata.

[6] is-sid jista' biss jgholli l-kera skont dak li tiddetta l-ligi u mhux skont il-kontrattazzjoni libera tas-suq;

[7] hemm incertezza dwar meta r-rikorrenti jistghu jiehdu lura l-pussess tal-appartament liberament;

[8] il-valur ta' fond mikri hu ferm inqas minn dak battal.

B'hekk l-ewwel Qorti wara li wiznet dawn il-konsiderazzjonijiet, iddikjarat li l-piz li s-sid qed jigi kostrett igorr hu wiehed sproporzjonat u eccessiv u ma jistax jitqies bhala korrispettiv xieraq.

25. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tistax taccetta bhala validu l-argument tal-intimat Avukat Generali li fis-sentenza tagħha dik il-Qorti ma applikatx il-ligi f'qafas aktar wiesgha tal-proporzjonalita` mehtiega tenut kont ir-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz. L-ewwel Qorti wiznet sew kull fattur importanti u l-analizi tagħha turi li fil-kaz odjern l-ligi ma tharisx il-principju ta' proporzjonalita` u għalhekk hu vjolattiv tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

26. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problema ta'

akkomodazzjoni, b'dana li l-interess tal-individwu għandu jigi salvagwardjat. Izda donnu l-intimat Avukat Generali qed jippretendi li meta l-iskop pubbliku hu wieħed socjali, il-valur tal-proprijeta` ma jistax jitkejjel mal-valur li dik il-proprijeta` tista' ggib fis-suq. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fċi-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprijeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li fl-applikazzjoni tal-ligi għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcaħhad mill-godiment tal-proprijeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-caħda tieghu minn dak il-godiment. Għalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita`.

27. Skont il-guri prudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprijeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u għalhekk il-kaz għandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, magħmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu⁹.

⁹ Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, Q.Kost. Nru. 37121/15, deciz 23 ta' Ottubru, 2018.

28. L-intimat Avukat Generali jaghmel diversi osservazzjonijiet in sostenn tal-argument tieghu u dawn ser jinghataw konsiderazzjoni fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

[1] Jissottometti li fejn hemm ghan legittimu mehud fl-interess generali, il-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur tas-suq u ma setghux jitpoggew fl-istess keffa l-valur lokatizzju fis-suq hieles u l-valur li għandu jithallas ghall-ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Jissottometti wkoll li r-rikorrenti ma kinitx uriet b'mod sodisfacjenti li hi kienet qegħda ggarrab xi piz eccessiv u sproporzjonat bhala konsegwenza tal-kera li kienet tircievi. Sahansitra jghid li l-kera li kienet qegħda tircievi f'dan il-kaz ma kinitx f'ammont irrizorju u sproporzjonat. Din il-Qorti tikkonsidra li d-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-ligi u l-kera li jagħti s-suq hieles hi kbira wisq. Filwaqt li Josephine Azzopardi fl-affidavit tagħha xehdet¹⁰ li l-intimata Farrugia kienet għamlet zmien fejn kienet qegħda tiddepozita taht l-awtorita` tal-qorti somma ekwivalenti ghac-cens li kienet thallas qabel ma għalqet il-koncessjoni emfitewtika temporanja, jigifieri €314.46, il-Perit Paul Buhagiar fl-affidavit tieghu¹¹ indika l-kera kurrenti annwali fl-ammont ta' €4,250. Dan ifisser li l-kera li hi dovuta skont il-ligi lir-rikorrenti hi hafna inqas minn dik dovuta lilha skont is-suq hieles u l-Qorti ma tistax tifhem kif l-ammont li għandu jithallas skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 jista' ragjonevolment

¹⁰ Fol. 22.

¹¹ Fol. 84.

jitqies bhala wiehed gust. Il-Qorti tqies li r-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-intimat Avukat Generali, qegħda tircievi ammont baxx hafna u sproporzjonat meta tikkonsidra d-differenza bejn dan u dak dovut skont is-suq hieles. Certament ir-rikorrent qed tigi kostretta ggorr piz eccessiv biex ittaffi il-problema ta' akkomodazzjoni socjali li jista' jkun hawn fil-pajjiz. Il-Qorti tosserva wkoll li l-ebda prova kuntrarja ma tressqet min-naha tal-intimat l-Avukat Generali fir-rigward; wara kollox, l-ewwel Qorti, kif diga' nghad qieset mhux biss dan il-fattur, izda wkoll diversi fatturi ohra, li flimkien iwasslu ghall-konvinzjoni li f'dan il-kaz il-ligi ma tharisx il-principju ta' proporzjonalita`.

[2] L-intimat l-Avukat Generali jkompli l-argument tieghu dwar li ma jezisti l-ebda zbilanc billi jghid li skont l-emendi fil-Kodici Civili, il-kera kienet issa toghla kull tlett snin b'mod proporzjonal i maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni. L-ewwel Qorti osservat li, ghalkemm l-emendi jirrikjedu li l-kera għandha toghla kull tlett snin, xorta wahda l-kera fl-ghadd ma kinitx tirrifletti r-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz. Ukoll, is-sid baqa' b'idejh marbuta ghaliex kienet il-ligi li baqghet tikkontrolla l-awment. Il-Qorti tikkondivid i dan ir-ragunament u tagħmlu tagħha. Izzid tħid ukoll it-tentattiv tal-Istat li jtejjeb is-sitwazzjoni rrizulta f'wieħed dghajjef u tant insinjifikanti li l-posizzjoni tas-sid fir-rigward tal-kera percepita ftit li xejn tbiddlet

ghall-ahjar meta wiehed iqies id-diskrepanza fil-valur lokatizzju fis-suq iz-zmien meta gie fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u llum. Ghalhekk ukoll il-mod kif jinhadem l-awment fil-kera proporzjonalment maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, ma hallietx rizultat gust .

[3] Sottomissjoni ohra tal-intimat l-Avukat Generali hi li l-kirja ma kinitx ser tintiret. Il-Qorti ma tistax taccetta din is-sottomissjoni ghaliex issib li ma ngabet l-ebda prova in sostenn ta' din is-sottomissjoni. F'kwalunkwe kaz, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax id-diskrepanza ferm kbira bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

[4] Skont l-intimat Avukat Generali, l-intimata Farrugia kienet ghamlet diversi spejjez ta' manutenzjoni li l-investiment tagħhom kienet ser tgawdi minnhom ir-rikorrenti. Din il-Qorti tosserva li jekk il-miljoramenti saru qabel ma għalqet il-koncessjoni sub-enfitewtika, allura skont l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili dawn tgawdi minnhom ir-rikorrenti. Dan osservat wkoll l-ewwel Qorti. Jekk imbagħad saru wara l-egħluq ta' dik il-koncessjoni, l-intimata Farrugia hadet riskju.

[5] L-intimat Avukat Generali jikkontendi li r-rikorrenti ma ressjet l-ebda prova li hi kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-appartament in kwistjoni skont il-valur indikat fis-sottomissjonijiet tagħha. Il-Qorti diga' kellha l-opportunita` tesprimi ruhha fuq aggravju simili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**¹² u ma ssib l-ebda raguni ghaliex għandha titbieghed minn dan ir-ragunament:

“...il-qorti, ... tosserva illi din ma hijiex kawza civili għal danni minhabba opportunita` mitlufa bi htija tal-konvenuti izda kawza għal rimedji minhabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' hwejjighom; għalhekk il-prova li riedu l-Avukat Generali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament mehtiega ghalkemm tista' tkun fattur utli fost ohrajn bhal kriterju għal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhiedali jghidu li kienu lesti jikru l-fond mingħandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma għandhomx id-disponibilita` tal-fond u għalhekk ma jistgħux realistikament jistiednu offerti ghall-kiri tieghu u jkollhom bilfors joqogħdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inhawi, prova li tista' ssir anki bil-hatra ta' perit tekniku.”¹³.

[6] Jekk ic-cittadin ma kienx ser jippartecipa fil-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, l-intimat l-Avukat Generali jinsisti li rrizultat ikun zieda fit-taxxi u tnaqqis fil-beneficċji socjali u fil-pensionijiet. Il-Qorti ma tistax taccetta dan l-argument. Tosserva li ma jirrizultax li r-rikorrenti qed tgawdi minn xi tnaqqis mit-taxxa jew minn xi beneficċju socjali partikolari bhala kumpens ghall-piz kbir li

¹² App. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016.

¹³ Ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

qed iggorr. Wara kollox, l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali kien jispetta lill-Istat¹⁴.

29. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssibx li l-aggravju tal-intimat Avukat Generali hu gustifikat u tichdu.

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji tar-rikorrenti [Rimedju]

30. L-aggravji tar-rikorrenti li għadhom relevanti għal dan l-appell, huma li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti mhuwiex adegwaw għat-telf materjali subit minnha u li l-principju ta' *restitutio in integrum* ma giex osservat.

31. Ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €5,000 ma jagħmilx gustizzja magħha tenut kont it-telf li kienet soffriet rizultanti mill-ksur tad-drittijiet tagħha. Mid-deċizjoni tal-ewwel Qorti hi feħmet li l-kumpens moghti bhala rimedju kellu jagħmel tajjeb għad-danni kollha sofferti inkluzi dawk materjali. Ir-rikorrenti tghid li hi kemmxjejn perplessa li l-ewwel Qorti filwaqt li tghid li l-vittma hi intitolata kemm għal danni morali u wkoll f'certi cirkostanzi wkoll danni materjali u fl-istess hin ma kkonsidratx id-danni materjali kollha li hi kienet soffriet.

¹⁴ Ara wkoll Q.Kost. 15/2014, **Maria Stella sive Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**, deciz 30 ta' Settembru, 2016.

32. Il-Qorti tinnota li l-ewwel Qorti ghall-kuntrarju ghamlitha car mill-bidu¹⁵ tal-konsiderazzjoni tagħha dwar il-kumpens, li tali kumpens f'procedimenti ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni civili. Dawn jigu likwidati mill-qrati ordinarji u in sostenn ta' dan għamlet diversi riferenzi għal sentenzi ta' din il-Qorti.¹⁶

33. Hu pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali tagħha, għandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni kemm pekunjarji, kif ukoll morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun mogħti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wieħed shih u ma jagħmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-leżjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment għat-telf li tkun soffriet. **Fil-kaz *Kingsley v. United Kingdom*¹⁷ il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-**

"The court recalls that it is well established that the principle underlying the provision of just satisfaction for a breach of article 6 is that the applicant should as far as possible be put in the position he would have enjoyed had the proceedings complied+ with the Convention's requirements. The court will award monetary compensation under article 41 only where it is satisfied that the loss or damage complained of was actually caused by the violation it has found, since the state cannot be required to pay damages in respect of losses for which it is not responsible."

¹⁵ Fol. 102 tas-sentenza.

¹⁶ Jigi osservat li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti għamlu rizerva dwar id-danni [supra]

¹⁷ Appl. No. 35607/97, deciz 28 ta' Mejju, 2002.

34. Issir referenza wkoll in propositu ghas-sentenza 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 għandu jipprovi għal *restitution in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzialment possibili l-Qorti għandha tagħti *just satisfaction*. Id-deċizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjjed hija l-eccezzjoni u għandha tkun riservata għal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-leżjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

"...

"Kif ingħad fis-sentenza *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]."

35. Il-Qorti tosserva li l-kawza odjerna mhiex wahda għal danni civili izda għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem għal rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jiġi assigurat l-waqfien tal-leżjoni u r-restitution in integrum safejn huwa possibbli – mhux kif qed tipprendi r-rikorrenti li jingħata f'kull kaz - inkluz kumpens monetarju għal tali ksur. Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-imbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid¹⁸. Dan għal

¹⁸ Q. Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**¹⁹.

36. Ir-rikorrenti donna qed tippretendi li hi għandha xi dritt assolut għal likwidazzjoni u hlas ta' danni materjali skont il-principju *restitutio in integrum* galadárba li nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni. U dawn ikkalkolati abbażi tat-telf soffert minnha bhala rizultat tad-diskrepanza bejn il-kera dovuta skont l-Artikolu 12A u l-kera dovuta skont is-suq hieles.

37. Kif 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**, kull kaz għandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tħid ma' dan li għandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi għal akkomodazzjoni socjali kif wkoll dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha²⁰ u li din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti. Dik il-Qorti wkoll qieset il-fatti kollha quddiemha, inkluz ic-cirkostanzi tal-kaz u wkoll *it-time factor* u kif dawn kienu jvarjaw minn sentenza għal ohra f'proceduri li r-rikorrenti kienu intavolaw fir-rigward ta' ksur tad-drittijiet tagħhom tat-tgawdija ta' appartament iehor fl-istess blokk²¹. Ikkonsidrat li l-Perit Paul

¹⁹ Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018.

²⁰ Fol. 112 tas-sentenza.

²¹ Q. Kost. 65/2007, **AIC Joseph Barbara et. V. Onor.Prim'Ministru et**, deciz 31 ta' Jannar, 2014.

Buhagiar inkarigat *ex parte* mill-intimat Avukat Generali, hadem stima tal-valur lokatizzju annwu abbazi ta' ritorn b'rata ta' 2.75%, filwaqt li r-rikorrenti gabet prova li r-rata kienet tvarja bejn 4% u 8.1% u li hi kienet esebiet rapporti ta' periti teknici nkarigati minnha ghall-fini ta' stima tal-valur lokatizzju ta' appartamenti simili ghal dak fil-kaz odjern. Osservat li ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta' espert tal-qorti, filwaqt li r-rikorrenti ma ressuet l-ebda rapport ta' perit *ex parte* fir-rigward ta' dan l-appartament in kwistjoni.

38. F'dak li jirrigwarda s-sentenza appellata, il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqqset bl-ebda mod fl-ezercizzju tagħha fl-apprezzament tac-cirkostanzi relevant ghall-kaz odjern. Izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk magħmula mill-Qorti stess fis-sentenzi tagħha ricenti fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**²², fejn fi sfondi u f'ċirkostanzi simili, hi elenkat diversi fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq.

39. Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili²³ u

²² Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018.

²³ Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et**, deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et**, 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et**, 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et**, 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et**, 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000; u Q. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et**, 14 ta' Dicembru, 2018,

wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qegħda tikkonsidra li dawn l-aggravji tar-rikkorrenti mhumiex gustifikati. Il-kumpens ta' hamest ewro [€5,000] likwidat mill-ewwel Qorti, hu xieraq fic-cirkostanzi bhala kumpens għad-danni morali u dawk pekunjarji dovuta lir-rikkorrenti.

40. Rigward it-tielet aggravju tar-rikkorrenti dwar l-izgumbrament tal-intimata Farrugia, din il-Qorti tosserva li dan l-ilment illum jinsab sorvolat bil-ftehim milqugh bejn dawn iz-zewg partijiet u bic-cessjoni taz-zewg appelli fil-konfront ta' xulxin.

41. Għaldaqstant dawn iz-zewg aggravji qegħdin jigu michuda.

It-Tielet Aggravju tal-intimat Avukat Generali [Spejjez]

42. L-ahhar aggravju tal-intimat l-Avukat Generali jirrigwarda l-kundanna tieghu mill-ewwel Qorti ghall-hlas tal-ispejjez tal-procedura fl-ewwel istanza. Dan l-aggravju hu msejjes fuq l-Artikolu 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jghid li l-qorti tista' tordna li kull parti tbagħti l-ispejjez tagħha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawza bhal fil-kaz tallum. Spjega li tnejn mill-intimati kienu sahansitra gew imħarrka inutilment u li r-rikkorrenti kienet rebbieha fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tagħha taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel

€25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru** decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din.

Protokoll tal-Konvenzjoni u rimedju ghal dak il-ksur izda telliefa fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet ohra fundamentali.

43. Dan huwa minnu. Ir-rikorrenti ghamlet talbiet li gew michuda u huwa xieraq li l-ispejjez relattivi thallashom hi.

44. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa gustifikat u ser jigi milqugh billi ser jigi rifless fil-kap tal-ispejjez

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

45. L-intimat Avukat Generali qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din laqghet il-hames eccezzjoni tieghu li r-rikorrenti ma kienet sofriet l-ebda lezjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

46. 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' proprijeta` u mhux ghall-kaz odjern. L-ewwel Qorti wara li kkonsidrat il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, accettat din l-eccezzjoni stante li r-rikorrenti kienet baqghet sid tal-proprijeta` in kwistjoni filwaqt li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158

tal-Ligijiet ta' Malta sahansitra nghatat rimedju biex tiehu lura l-appartament f'certu kazijiet, u wkoll inghatat zieda fil-ker.

47. A skans ta' ekwivoci jigi osservat li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda hemm l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu għal zmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu.

Decide

Għar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-Avukat Generali billi tilqghu limitatament ghall-ispartizzjoni tal-ispejjez tal-proceduri odjerni, u tichdu ghall-kumplament; tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti Patricia Anastasi billi tichdu.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jigu sopportati mill-Avukat Generali għal zewg terzi [2/3] filwaqt li r-rimanenti terz [1/3] jigu sopportat mir-rikorrenti. L-ispejjez relativi ghall-appell tal-Avukat Generali jigu spartiti in kwantu għal zewg terzi [2/3] minnu filwaqt li r-rimanenti terz [1/3] jigu sopportat

mir-rikorrenti. L-ispejjez relattivi ghall-appell tar-rikorrenti jkunu kollha a kariku tagħha.

Joseph Azzopardi
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
rm

Appendici A

Kopja tas-sentenza mogtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Numru **79/14**, fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pen et v. L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza fit-28 ta' Settembru 2017 qegħdha tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali minn din l-odjerna sentenza u qed tigi mmarkata bhala Appendici A.

QORTI CIVILI PRIM`AWLA (GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON**

Illum il-Hamis 28 ta` Settembru 2017

**Kawza Nru.
Rikors Nru. 79/14 JZM**

Josephine Azzopardi f'isimha
proprju u kif ukoll bhala
prokuratrici tal-imsiefra Anna
Maria Sadдemi, Patricia Anastasi
u Greta Bartolo Parnis

u

b`digriet tal-14 ta` Marzu 2017
Patricia Anastasi giet awtorizzata
tassumi l-atti tal-kawza f`isimha
proprju esklussivament

kontra

L-Onorevoli Prim Ministru,

Il-Ministru tal-Kultura u
l-Gustizzja, *u*
b`digriet moghti fl-14 ta` April
2015 “Il-Ministru tal-Kultura u
l-Gustizzja” gie jaqra “Il-Ministru
tal-Gustizzja, Kultura u Gvern
Lokali”,

L-Avukat Generali,

u
Liliana Farrugia

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors ipprezentat fit-13 ta` Novembru 2014 li jaqra hekk :-

1. *Illi l-atturi huma propjetarji ta` korp ta` 39 appartament
maghruf bhala St. Julian`s Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni
fuq art moghtija b`enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B`att*

tal-14 ta` Gunju 1957 ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi l-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b`koncessjoni ta` subenfiteusi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b`effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta` Gunju 2002.

2. *Illi b`att tal-5 ta` Dicembru 1977 il-Gvern ta` Malta akkwista l-korp ta` bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta` Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemija, fosthom dak bin-numru 10 fi Blokka B, gew trasferiti lil cittadini Maltin b`titlu ta` subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta` 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta` Gunju 1957.*

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

4. *Illi b`ittra ufficjali tal-20 ta` Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimata Liliana Farrugia sabiex tirrilaxxa l-appartament numru 10 fi Blokka B li kien fil-pussess tagħha in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda din baqghet tjokkupa l-fond bla titlu fil-ligi.*

5. *Illi ftit wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduċa fl-Ordinanza li Tnejhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta) l-Artiklu 12A li b`effett retrospettiv tieghu l-intimati Cachia jkollhom il-jedd li jibqghu jokkupaw id-dar ta` abitazzjoni taht kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfiteusi jew subenfiteusi precedent bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbi skont l-Artiklu 12(2)(i) u (ii) tal-Kap. 158 li kienu applikabbi mutatis mutandis.*

6. *Illi skont l-Artiklu 12A msemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imħallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja għal mhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta` subenfiteusi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti għal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta għal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta` kera ta` mhux aktar minn Lm270 (illum ekwivalenti għal €628.93) fis-sena.*

7. Illi b`hekk l-atturi gew imcahhda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-propjeta` taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfiteksi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-artiklu tal-ligi msemmi għandu d-dritt jikkonverti s-subenfiteksi f'kirja bil-konsegwenza li l-atturi qegħdin jigu forzatament imneħħija u privi mill-pussess tal-propjeta` tagħhom mingħajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

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

9. Illi r-rikorrenti gew ikkonfrontati b`ligi ad hoc li ghaddiet propru sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt tagħhom ghall-propjeta` libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar-rikorrenti.

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta` Novembru 2011 fl-ismijiet "AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim Ministru et" (65/2007) liema kawza kienet tirrigwarda appartament iehor propru fl-istess blokka surreferita din l-Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artiklu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-appartament numru wieħed u hamsin (51), St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imħarsa mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u billi ddikjarat li l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 m`ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tiegħu m`ghandhom jieħdu l-ebda beneficju mill-istess u billi kkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta` hmistax-il elf euro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza giet eventwalment ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha fl-istess ismijiet datata 31 ta` Jannar, 2014.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitkolbu li din l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghgħobha :

(i) Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-propjeta`, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll

tal-Kostituzzjoni ta` Malta (senjatament l-Artikli 38, 39 u/jew 45) rispettivamente, u konsegwentement

(ii) Tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi ddikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta “in parte” jew “in toto”, u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimata Liliana Farrugia mill-appartament in kwistjoni jew li l-istess intimata Liliana Farrugia jew l-aventi kawza tagħha ma jistghux jagħmlu uzu u/jew jieħdu ebda beneficju mill-istess artiklu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew “just satisfaction” dovut lill-esponenti dan b`rizerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta` dan jekk ikun il-kaz.

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

Rat ir-risposta li pprezentat l-intimata Liliana Farrugia fl-24 ta` Frar 2015 li taqra hekk :-

1. Illi hija qatt ma tista` tkun legittimu kontradittur f'kawza kostituzzjonali, ghax la tirraprezenta lill-Istat taht il-Kostituzzjoni u lanqas tista` taqa` taht l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, limitatamente bhala parti interessata, u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Bradshaw v Prim Ministru (deciza 6/2/2015).

2. Illi kontra s-sentenza citata u li fuqha hija mfassla din il-kawza hemm sentenza ohra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta` appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li għal dak li jirrigwarda l-inkwilin tħid bil-maqlub ta` dak li tħid din is-sentenza, u għalhekk is-sentenza citata ma tagħmilx stat.

3. Illi s-sentenza li fuqha hija bbazata l-kawza ma għamlet l-ebda avviz lill-Ispeaker biex il-Parlament jirregola ruhu, u konsegwentement il-ligi bl-ebda mod ma giet mibdula, inkluz l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 li għalhekk għandu parti mil-Ligi ta` Malta.

4. Illi s-sentenza li fuqha hija bbazata din il-kawza hemm specifikament stabbilit li l-Istat għandu dritt b`parametri wiesha li jagħmel ligħiġiet ghall-kontroll tal-propjeta, u għalhekk ir-rikorrenti ma

jistghux jilmentaw li l-ligi fit-totalita` tagħha, inkluz it-titlu tal-intimati, stabbilit b`ligi huwa kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

5. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f'kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija intiza biex tattakka l-validita` ta` ligi u r-rimedji għaliha huma distinti minn dawk ta` kawza civili.

6. Illi l-esponenti, jekk kellu jingħata r-rimedju tal-izgumbrament, ikunu vittmi ta` vjolazzjoni taht l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta` vjolazzjoni tal-Artiklu 6 jekk jigu mxekkla fid-dritt tagħhom ta` difiza f'kawza li tista` tigi intentata kontra tagħhom.

7. Illi l-izgumbrament intentat, u pretenzjoni ta` bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-“legitimate expectation” tal-intimati, li mxew fuq ligi tal-Istat, u kellhom mohħhom mistrieh fuq it-titlu validu skont il-ligi, u t-tnaqqis ta` dik il-“possession” igib il-vjolazzjoni tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 ma jivvjola la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni Ewropea, ghax hemm drittijiet ghaz-zewg nahat, kemm tas-sid u kemm ta` min jghix fil-post mikri, u kemm ukoll tas-socjeta`.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta tal-Onorevoli Prim Ministro, tal-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja, u tal-Avukat Generali prezentata fit-3 ta` Dicembru 2014 li taqra hekk :-

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bit-thaddim tal-Artiklu 12A tal-Ordinanza li Tnejhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta) allegatamente jilledi d-dritt “ghall-propjeta”, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smiġħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta` Malta (senjatament l-Artiklu 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement”.

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet seguenti:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministro u Ministro tal-Kultura u l-Gustizzja (liema Ministeru jinsab erronjament indikat stante li d-desinjazzjoni tal-Ministru hija Ministro tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali) mhumex il-legittimi kontraditturi ai termini tal-Artiklu 181B tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta) u għandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom igibu l-prova tat-titlu tagħhom relativ ghall-appartament 10 fi Blokka B f'St. Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Giljan. F'din il-qaghda huwa logiku li jingħad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-propjeta` in kwistjoni.*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta` applikabilità` tal-Artiklu 38 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-Artiklu jitrattha d-dħul minn ohrajn fil-post ta` haddiehor u li certament li l-kaz de quo ma jitrattha l-ebda dhul fi propjeta`.*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-antikostituzzjonalita` u/jew l-antikonvenzjonalita` tal-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur Liliana Farrugia u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza tagħhom huma marbutin bid-deċizjonijiet li ttieħdu mill-precedessuri tagħhom, b`dan li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.*

5. *Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi zwista gie indikat bhala Artiklu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jecepixxu l-improponibilità` tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artiklu japplika biss f'kaz ta` tehid forzuz tal-propjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista` jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta` bhal meta jkun hemm ordni ta` esproprjazzjoni permezz ta` akkwist b`titlu ta` xiri assolut. Pero` certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni.*

Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta`. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jigi michud.

6. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta` dan l-istess artiklu, l-Istat għandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidħi rħiex xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta` Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega għall-harsien tal-interess generali.

*Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et v. Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta` Jannar 1991 gie osservat li “the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. 3 Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement”.*

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implementati sabiex jipprovdū akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew subenfitewzi. Isegwi li dan l-artiklu ma jistax jigi kklassifikat bhala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta` dan l-artiklu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artiklu 12A għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi stabbilit li l-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsewenza li

mhemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li f'gheluq enfitewzi jew subenfitewzi l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu għandu jithalla fid-dar taht titlu ta` kera. Ifiżżejjek b`hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitkolu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata Farrugia għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin igorru l-piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta` kera li qed jircieu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnejhija tal-Artiklu 12A jew bl-izgumbrament ta` l-intimata Farrugia. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-htiega u l-leggħiġiha billi jagħmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

8. *Illi subordinatament u mingħajr hsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artiklu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artiklu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta). Fil-kaz tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta` €628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti għanijiet leggħiġi meħuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba ndhil fit-tgawdija ta` għidhom jista` jkun inqas mill-valur shih tas-suq.*

9. *Illi meta wieħed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-twissijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.*

10. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhuwiex gustifikat ghaliex mhemm l-ebda ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u quindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.*

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

12. Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artiklu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikli jipproodu ghall-garanziji procedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promotur ma nsibu xi accenn kif dawn l-artikli gew miksura. Fkull kaz il-garanziji ta` smigh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew mittiesa u per konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti għandu wkoll jigi michud.

13. Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni u cioe` l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati. Lanqas ma jabbina id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni. Illi għalhekk fuq dawn ir-ragunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat. F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu li huwa necessarju li sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjoni li mħumiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` "like with like". Mizjud ma` dan, huwa manifest li l-mod ta` kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu propjeta` li hija suggetta għal subenfitewzi temporanja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma` haddiehor li wkoll għandhom propjeta` marbuta b`subenfitewzi temporanja. Illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jigi michud.

14. Illi dejjem mingħajr pregudizzju u biss ghall-grazzja tal-argument, dato ma non concessu li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti bl-Artikli 38 u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew bl-Artikli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment izda mhux biss fejn qegħdin jitħolbu l-izgumbrament ta` l-intimata Farrugia mill-appartement in kwistjoni mħumiex gustifikati.

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

16. Bl-ispejjeż.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza tas-27 ta` Ottubru 2015 fejn il-partijiet qablu li x-xieħda mogħtija mill-Perit Paul Buhagiar kif ukoll id-dokumenti li pprezenta fl-udjenzi tat-22 ta` Gunju 2015 u tas-27 ta` Ottubru 2015 fil-kawza Rik. Nru. 75/14 JZM ikunu jikkostitwixxu prova għall-fini ta` din il-kawza wkoll. It-talba kienet akkordata.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza ta` l-1 ta` Marzu 2016 fejn il-partijiet qablu li x-xiehda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2016 fil-kawza Rik. Nru. 75/2014 JZM tkun tghodd bhala prova anke ghall-fini ta` din il-kawza. It-talba kienetakkordata.

Rat l-ordni moghtija fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2017 sabiex kopja tad-deposizzjoni li tat ir-rikorrenti Josephine Azzopardi fil-21 ta` Marzu 2017 fil-kawza Rik. Nru. 75/14 JZM tigi inserita fl-atti ta` din il-kawza u dik id-deposizzjoni tkun tikkostitwixxi prova anke ghall-fini ta` din il-kawza.

Rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-gbir tal-provi kien magħluq fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2017.

Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza għas-sentenza għal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jiġi pprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Xieħda**

1. **Ir-rikorrenti Josephine Azzopardi**

a) **L-ewwel affidavit**

Xehdet illi 38 appartamenti li jinsabu fil-blokk ta` appartamenti bl-isem “St Julian’s Court” Triq Alfons Maria Galea, San Giljan, huma proprjeta` tagħha u ta` hutha Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis. Dan il-blokk kien inbena fuq art li kienet koncessa b`cens perpetwu mingħand Sciclunas Estate ta` 229, Republic Street, Valletta. Huma jhallsu c-cens lil Sciclunas Estate.

Kompliet tghid illi l-appartament 10B jinsab fil-pussess ta` l-intimata Liliana Farrugia.

Xehdet illi l-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 10B, b`kuntratt ta` subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta` Gunju 1957.

Qalet illi in segwitu l-Gvern ta` Malta kien akkwista l-istess korp ta` bini minghand il-Gvern Ingliz permezz ta` kuntratt ta` cessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977.

Fissret illi sussegwentement l-Istat Malti ghadda ghal skopijiet ta` amministrazzjoni l-istess korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd ghall-uzu esklussiv ta` barranin li jzuru Malta.

Permezz ta` rizoluzzjoni tal-Parlament, Holiday Services Co Ltd kienet ezonorata mill-kundizzjoni originali li tagħmel uzu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin.

In segwitu kienu pubblikati avvizi fil-gurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jagħmel offerta ta` Lm 3000 bhala rigal inizjali u awment fic-cens annwu, dejjem sa l-gheluq ic-cens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Inglizi, ciee` sal-14 ta` Gunju 2002.

Permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace, Holiday Services Co Ltd bieghet u trasferiet lil Liliana Farrugia s-subtile dominju temporanju ta` Block B, Flat 10, ghaz-zmien li kien għad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ta` 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Gunju 1957.

Kompliet tixhed illi skont il-koncessjoni originali, ic-cens temporanju kellu jagħlaq fl-14 ta` Gunju 2002, ciee` 45 sena mill-14 ta` Gunju 1957.

Fid-data tal-gheluq tac-cens, meta kienet fdata minn missierha u minn hutha bil-gestjoni ta` dawn ic-crus, ir-rappresentanti ta` Holiday Services Co Ltd infurmatha illi l-intimata Liliana Farrugia kienet qegħda tokkupa l-appartament numru 10B.

Spjegat li l-koncessjoni enfitewtika originali ta` missierha ma` Sciclunas Estates kienet ta` cens perpetwu u din il-koncessjoni saret fl-1 ta` Awwissu 1952, jigifieri qabel il-21 ta` Gunju 1979.

Qalet li wara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, ir-rikorrenti nterpellaw b`ittra ufficiali lil Liliana Farrugia biex tizgombra mill-appartament okkupat minnha, izda l-intimata baqghet inadempjenti. Ftit wara kienet infurmata mill-avukat tagħha illi kienet ghaddiet ligi li permezz tagħha l-okkupanti tal-appartamenti tagħhom li sa dak iz-zmien ma kellhom ebda titolu ghall-appartament rispettiv tagħhom, gew moghtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv meta dahal l-Art 12A fil-Kap 158. Il-konsegwenza ta` dan kienet illi Liliana Farrugia nghatnat dritt ta` kera fuq l-appartament 10B minkejja li sa dak iz-zmien kienet tokkupa l-istess appartament b` mod illegali u abbużiv billi kien ghalaq is-sub-cens temporanju.

Xehdet illi sussegwentement, hija pproponiet li tidhol fl-appartament 10B flimkien mal-perit ta` fiducja tagħha bil-ghan li jinhareg *condition report* dwar l-istess appartament. Hija kienet marret fil-post fil-jum u fil-hin indikati fl-ittra tagħha flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro izda ma fethilhom hadd.

Kompliet tghid illi b`sentenza tat-28 ta` Novembru 2011 moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza *AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministro et* kien deciz illi l-Art 12 A tal-Kap 158 kien jikser d-dritt tagħhom għat-tgħadha ta` l-appartament okkupat mill-intimat abbaži tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, iddikjarat li l-Art 12A tal-Kap 158 m` għandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti, u li l-intimat u/jew is-successuri tieghu ma għandhom jieħdu ebda benefiċċju mill-istess. Barra minn hekk l-Istat Malti kien ordnat ihallashom kumpens ta` €15,000.

Stqarret illi din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014.

Xehdet illi fil-mori tal-kawza kostituzzjonali 65/2007, kien appuntat il-perit tekniku Valerio Schembri sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju. Skont il-perit tekniku, l-appartament in kwistjoni kien igib kera ta` EUR 6,600 fis-sena.

Spjegat li l-appartament mertu tal-kawza tal-lum huwa ftit li xejn differenti mill-iehor. Għalhekk il-valur lokatizju għandu jkun l-istess.

Qalet illi skont ir-Registru Elettorali, l-intimata Farrugia għadha tidher registrata fuq l-indirizz ta` l-appartament de quo.

Kompliet tixhed illi l-intimata Farrugia tokkupa wkoll parti mill-arja tal-istess blokka ta` appartamenti. Fir-rigward ta` din l-arja, ir-rikorrenti kisbu permess ta` zvilupp. Minhabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimata Farrugia, ir-rikorrenti għadhom ma jistghux jizviluppaw l-arja. Huma garrbu danni ingenti u għalhekk qed jirrizervaw il-pozizzjoni tagħhom.

Qalet li l-intimata Farrugia għamlet zmien tiddepozita biss somma ekwivalenti ghac-cens li kien jithallas qabel ghalaq fl-2002 ossija EUR 314.46c. Is-somma ma kinetx accettata minhabba l-proceduri pendenti. Illum m`ghadhomx isiru depoziti.

Stqarret illi wara d-deċiżjoni mogħtija tal-Qorti Kostituzzjonali, ir-rikorrenti kitbu ittra lill-intimata sabiex jipprovaw jaslu għal soluzzjoni bonarja. Huma ma riedux jagħmlu aktar kawzi imma xtaqu li jibdew jaraw ritorn fuq il-proprietà tagħhom, li almenu javvicina l-valur lokatizju tal-appartament. Cio` nonostante ma hadu l-ebda risposta. Għalhekk mexxew bil-kawza tal-lum.

Ipprezentat kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-kaz tal-wirt l-genituri tagħha.

2. **Perit Paul Buhagiar**

Xehed illi huwa jahdem bhala konsulent fuq progetti kapitali fid-Direttorat tal-Kultura fil-Ministeru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali bhala konsulent fuq progetti kapitali.

Stqarr illi kien mitlub mill-Ministeru sabiex ji spezzjona diversi appartamenti fil-blokk bl-isem ta` “St Julians Court”, San Giljan, fosthom l-appartament mertu ta` din il-kawza.

Huwa mar fuq il-post u ha nota ta` diversi fatturi li jaffetwaw l-istima tal-valur tal-appartament.

Innota l-livell tal-appartament, il-privatezza mit-Triq Sur Fons Maria Galea u l-arja imsaqqfa tal-appartamenti.

Ha in konsiderazzjoni wkoll l-istat atwali ta` manutenzjoni ta` l-appartament.

Qal ukoll li appartamenti li ma jgawdux privatezza minn fuq it-triq kellhom il-valur taghhom imnaqqas b` 5%.

Xehed li sabiex jistabilixxi l-valur bazi ghal kull metru kwadru tal-appartament, huwa ghamel uzu minn studju li kien sar ghall-Ministeru ftit tax-xhur qabel u li jifforma parti minn Social Impact Assessment fejn kellu jistabilixxi valur ta` appartament medju ghal kull lokalita` go Malta. Fl-istudju, huwa stabilixxa l-valur abbazi tan-numru tal-applikazzjonijiet li dahhlu l-MEPA matul l-ahhar hames snin u kif ukoll b` referenza għad-densita` tal-popolazzjoni ta` kull Kunsill Lokali.

Fisser illi izqed ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA fuq medja nazzjonali, izqed jogħla l-valur ghaliex tizdied id-domanda. Il-valur huwa wkoll relataj jekk id-densita` tkun baxxa. Fir-rapport ittieħdu fatturi ohra li huwa dehrlu li kellu jqis bhal areas kbar pubblici. Isemmi wkoll in-numru ta` kmamar tas-sodda fl-appartamenti. Fil-fatt appartament b`kamra wahda tas-sodda wahda għandu valur li huwa aktar għoli.

Stqarr illi fil-kaz ta` appartament go San Giljan, il-valur jaqbez il-minimu stabbilit mill-MEPA għal appartamenti bi tlett kmamar tas-sodda anke jekk il-kmamar tas-sodda ma jkunux qed jintuzaw hekk. Il-valur bazi li hareg mill-istudju li għamel għal San Giljan kien modifikat fis-sens illi tnaqqsu 5% biex jiehu konsiderazzjoni tal-fatt li s-soqfa tal-bjut li huma komuni ghall-appartamenti kollha iridu jinbdlu fi zmien ghaxar snin. Il-binja għandha aktar minn 60 sena u s-soqfa waslu biex jinbidlu.

Xehed illi fil-kaz ta` kull appartament, huwa għamel tlett kategoriji bazici, b` kull kategorija jkollha sitt *items* li jinbidlu skont il-kategorija. Hemm il-kategorija fejn il-livell baziku huwa 100% (kategorija 0) ; livell superjuri huwa 110% (kategorija 1) ; livell inferjuri huwa 92.5% tal-livell baziku (kategorija 2) ; u livell fqir huwa 85% (kategorija 3). Qal li s-sitt indikaturi ta` kull kategorija huma : (a) is-sistema ta` distribuzzjoni ta` dawl, ilma u drenagg ; (b) il-kwalita` tas-servizzi sanitajri (livell tal-kamra tal-banju u toilets) ; (c) madum tal-art ; (d) bibien ta` gewwa ; (e) tibjid tal-hitan u soqfa ; u (f) kcina. Kull appartament tqiegħed go kategorija.

Kompla jghid li kien stabbilit il-valur tal-appartament partikolari.

Huwa kellu jahdem il-kera gusta tal-appartament u dan ghamlu billi ha l-valur bazi u mieghu hadem introjtu ta` 2.75% biex hareg il-kera gusta. Il-valur kien stmat daqs li kieku l-appartament huwa battal. Huwa hadem fuq introjtu ta` 2.75% u mhux ta` bejn 3% u 4%. B'hekk ittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li l-inkwilin ha hsieb jixtri l-ghamara u ghammar l-appartament.

Zied jghid li huwa kellu jagħmel valutazzjoni tal-appartament fl-2007, 2002, u fl-1979.

Qal illi bhala data qagħhad fuq Gunju tas-sena applikabbli.

Ha in konsiderazzjoni t-tkabbir tal-valuri. F'dawn l-ahhar tmien snin, kien hemm tkabbir b'rata ta` 1.5%. Bejn l-2007 u 2002, il-valur tal-proprjeta` kienet qed tikber b'rata oghla, u għalhekk ir-rata li hadem fuqha għal dan il-perijodu kienet ta` 3.5%. Fiz-zmien ta` bejn 1979 u 2002 kien hemm qabza fil-valur tal-proprjeta`. Għal dan il-perijodu huwa hadem fuq ir-rata ta` 4.5% fis-sena. Ir-rata tieghu kienet dik medja.

Huwa pprezenta : (i) Dok 1 li juri l-post ezatt fejn qiegħed il-blokk "St Julians Court" ; (ii) Dok 2 rapport generali ta` l-istudju li kien għamel dwar valur ta` appartament medju għal kull lokalita` Malta ; (iii) Dok 3 rendikont ta` pjanti ta` kull appartament fil-blokk f`kull livell ; (iv) Dok 4 rendikont ta` kif inhadmet l-arja ta` kull appartament ; u (v) Dok 6 dikjarazzjoni ta` xerrej ta` zewg appartamenti relativ ghall-valur li bihinxraw l-appartamenti.

Qal illi l-valuri li stabilixxa hu huma qrib hafna tal-valuri mogħtija fid-dikjarazzjoni tax-xerrej.

Għal dak li jirrigwarda l-flat 10B, huwa sostna li dan l-appartament qiegħed fil-*first floor level* elevat fil-privatezza fuq it-triq, għandu area msaqqfa ta` 158 metru kwadru u billi qiegħed kategorija medja (2) huwa stmat b`valur korrenti ta` EUR 154,300. Il-valur huwa *rounded up* għal EUR 50 vicina. Il-kera korrenti annwali hija ta` EUR 4,350.

Fil-**kontroezami**, huwa spjega li huwa kien ghamel studju ghall-Gvern, u applika l-kriterji li kien utilizza f` dak l-istudju biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-appartamenti in kwistjoni. Huwa stabilixxa l-ewwel il-valur tal-prorpjeta` ; imbagħad wasal ghall-valur lokatizju.

Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA f` inhawi partikolari, aktar jogħla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li izjed ma post ikun iffullat, inqas nies jithajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollha kriterji li bihom wieħed jasal ghall-*market value* tal-proprjeta.

Stqarr illi meta hareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diga` kienu jezistu. Biex wasal ghall-valur lokatizju, huwa ha in konsiderazzjoni l-pozizzjoni tal-appartamenti u kif kienu qed jinzammu. Zamm ir-rata ta` 2.75% bhala kostanti għar-rigward tal-valur lokatizju. Huwa adatta l-valuri sabiex dawn jirriflettu s-sitwazzjoni reali. Insista li l-valur mogħti minnu huwa wieħed gust.

Kompli fisser illi huwa zamm il-kera ffit baxxa peress li kien hemm fl-appartament kienu saru mis-sidien. Ikkonkluda li r-rata ta` 2.75% hija wahda gusta meta wieħed jikkunsidra li l-ghamara u l-attrezzaturi immobбли bhal titjib sostanzjali fid-distribuzzjoni tad-dawl, tal-ilma u tad-drenagg kif ukoll titjib fil-kamar tal-banju u kcejjen saru minn investiment dirett ta` l-okkupanti. Kiseb l-informazzjoni mingħand dawn stess. Ma jistax ikun illi kmamar tal-banju li saru fl-1957 baqghu l-istess bhal dawk li ra waqt l-access.

Kompli jixhed illi huwa ma ezaminax il-kuntratti originali ta` cens. L-okkupanti nfurmawh li kienu hallsu xi Lm 3,000 bhala rigal.

Qal illi huwa ra l-appartamenti kollha li għamel ir-rapport dwarhom. Fl-appartamenti sab għamara sabiha u ohra anqas sabiha. Trid ammonti kbar ta` flus biex tarreda appartament u tkun tista` tikrih. Josephine Azzopardi stess kienet qaltlu li fil-kaz ta` certa appartamenti li r-rikorrenti kienu hadu lura kienu ntefqu madwar EUR 40,000 biex gew arredati. Dawn kienu qed jinkrew għal EUR 500 jew EUR 600 fix-xahar.

Sostna li huwa qatt ma ra rapporti ta` periti ohra bi stejjem tal-appartamenti.

3. Ir-rikorrenti Josephine Azzopardi

b) It-tieni affidavit

Wara d-deposizzjoni tal-Perit Paul Buhagiar, **Josephine Azzopardi** ipprezentat affidavit iehor, billi ma accettatx il-konsiderazzjonijiet tal-Perit Buhagiar.

Xehdet illi kellha rizervi dwar il-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u cioe` *capital market sale value*) kif ukoll fir-rigward tal-persentaggi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buhagiar, liema persentagg ma jaqbilx ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn kellhom jitqieghdu fuq is-suq miftuh tal-kiri. Il-konsegwenza kienet illi l-valur lokatizju kif determinat mill-Perit Buhagiar kien effettwat hazin.

Spjegat li l-kriterju addottat mill-Perit Buhagiar ma kienx opportun fil-kaz ta` propjeta` li tinsab San Giljan. Fil-lokalita`, it-talba ghal appartament ghall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli ghall-kiri. Minkejja illi z-zona tal-Balluta hija traffikuza u għandha densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti mhux jefttwaw hazin is-suq tal-kiri, anzi is-suq tal-kiri sejjer tajjeb hafna ; l-istess ighodd ghall-bqija ta` San Giljan.

Ipprezentat artikoli minn gurnali lokali li jagħtu indikazzjoni ta` x` tip ta` ritorn ekonomiku wieħed jista` jippreendi minn propjeta` in partikolari fl-inħawi ta` San Giljan. Dan it-tagħrif jikkontrasta ma` dak li stqarr Perit Buhagiar.

Kompliet tixhed illi mhux minnu li l-okkupanti tal-flats għamlu xi investimenti kbar peress li uhud mill-flats ma kien ux fi stat daqstant tajjeb. Kwalunkwe investiment li sar, kien biss fiz-zmien meta l-okkupanti kien qed jokkupaw l-flats b` cens u kwindi kif kien obbligati jagħmlu proprju ghaliex kien censwalisti.

Xehdet illi t-tmiem tac-cens f`Gunju tal-2002, kull investiment li saru mill-okkupanti kien a kariku u a riskju esklussiv tagħhom, billi kien jafu li wara li ghalaq ic-cens ma kellhom ebda titolu.

Insistiet li periti mahtura mill-qrati waslu ghall-konkluzjonijiet differenti minn dawk tal-Perit Buhagiar. Semmiet ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza 65/2007 fejn fl-2010 stima l-valur tal-appartament mertu ta` dik il-kawza fl-ammont ta` EUR 150,000 b`valur lokatizju ta` EUR 6,600 fis-sena. Ghalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%.

Kompliet tghid illi l-Perit Valerio Schembri kien appuntat ukoll bhala perit tekniku fil-kawza 15/2008. L-inkariku tieghu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartament 1, fil-blokk St Julian's Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tieghu. Perit Schembri wasal ghal valur ta` EUR 175,000 u ghal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sens u allura b`ritron ta` 4%. Fl-istess kawza, il-perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi, kien issottometta illi fl-2008 il-valur tal-proprjeta` kien ta` EUR 135,000 u l-valur lokatizju kien ta` bejn EUR 6,600 u EUR 6,700 fis-sena li jfisser ritorn ta` 5% fis-sena.

Xehdet illi fil-kawza 78/2014, il-perit tekniku Perit M` Louise Musumeci kellha inkariku simili fil-kaz tal-appartament 5, Block D, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Skont ir-rapport tagħha, il-valur ta` l-appartament kien stabbilit fl-ammont ta` EUR 144,000 filwaqt li l-valur lokatizju kien determinat fl-ammont ta` EUR 5400 riferibbilment ghall-2007, ritorn ta` 3.75%. Ir-rapport tal-Perit Buhagiar kien kontradett mill-Perit Musumeci li anke in eskussjoni zammet ferma mal-konkluzjonijiet tagħha.

Fil-kontroezami xehdet illi r-rikorrenti qatt ma għamlu tiswijiet fl-appartament. Lanqas għamlu xogħolijiet ohra. Hija ma kellhiex dokumenti li juru xi spiza kienet saret meta missierha Perit Barbara kien ha l-art u tella` l-bini. Kienet tiftakar diskors fis-sens illi missierha u Dr Cassar Galea kienu hadu xi self biex tellghu il-bini. Ic-cens li jithallas baqa` dejjem l-istess.

Domandata jekk tafx li missierha kien għamel weghda ta` koncessjoni ta` kirja ta` wieħed mill-appartamenti b'rata ta` LM 450 fis-sena a favur ta` Ghawdexi bil-kunjom ta` Cauchi, hija wiegħbet illi ma tafx ghaliex dak iz-zmien ma kinitx tiehu hsieb l-affarijiet hi.

Sostniet li r-rikorrenti hadu xi appartamenti lura u qed jikruhom bil-prezz tas-suq.

Tghid illi qegħda tippretendi kumpens li jirrifletti l-prezz tas-suq.

Qalet illi ma tafx kemm kien il-prezz tal-postijiet fiz-zmien meta ttella` l-blokk.

Ikkonfermat illi l-intimata hija anzjana.

4. L-intimata Liliana Farrugia

Xehdet illi hija cittadina ta` Malta bil-karta ta` l-identita` nru 326025M. Kienet ilha residenti fl-appartament in kwistjoni sa minn meta haditu minghand Holiday Services Co Ltd. Kienet u għadha l-unika residenza tagħha.

Kompliet tixhed illi meta hadet il-post, hallset rigal ta` Lm 3,000 kif ukoll kellha taqla` l-post u ssewwih spejjez tagħha. Dan sar sabiex tirrendi l-post abitabbi ghaliex ma kienx meta haditu hi. Qabel kompliet hi s-subcens temporanju, l-appartament kien jintuza bhala *holiday flat* u sabet hafna hsara.

Xehdet illi għandha 91 sena.

5. In-Nutar Dottor Marisa Grech

Xehdet illi hija Assistent Direttur – Kuntratti - Dipartiment tal-Artijiet – xehdet illi kienet ilha fil-kariga sa minn Settembru 2015. Xehdet illi St Julian's Court, San Giljan, kien tal-Ammirajiet Ingliz b'cens temporanju ta` 45 sena, skont kuntratt tal-14 ta` Gunju 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Il-Gvern ta` Malta akkwista l-blokk fil-5 ta` Dicembru 1977 ghaz-zmien li kien fadal mill-enfitewsi. Fl-1 ta` Settembru 1978, il-Gvern ittrasferixxa lil Holiday Services Company Limited l-blokk permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard. In segwitu Holiday Services Company Limited ittrasferiet lil terzi 46 mill-flats għal skop ta` residenza. Il-Gvern zamm sitt appartamenti u fl-ahhar spicċaw hamsa. Fl-2002, l-appartamenti li kien zamm il-Gvern kienu ritornati lis-sid li kien il-Perit Barbara.

III. Fatti

Meta saret il-kawza, l-erbat ahwa rikorrenti kienu l-utilisti perpetwi tal-appartament de quo. Fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti qasmu

u l-appartament in kwistjoni mess lir-rikorrenti Patricia Anastasi bl-istess titolu.

L-appartament in kwistjoni għandu n-nru 10 u jinsab fil-Block B, ta` St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Il-blokk inbena fuq art li l-awtur tar-rikorrenti kien kiseb b`titolu ta` enfitewsi perpetwa mingħand Sciclunas Estates.

B`att tal-14 ta` Gunju 1957 pubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino, l-awtur tar-rikorrenti ikkonċeda l-blokk b`titolu ta` subenfitewsi temporanja lill-Gvern tar-Renju Unit għal 45 sena b`effett mid-data tal-kuntratt.

Il-koncessjoni ghaddiet għand il-Gvern ta` Malta b`att tan-Nutar Principal ital-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977 li mbagħad ghadda l-amministrazzjoni tal-blokk lil Holiday Services Co. Ltd għall-uzu ta` barranin. In segwitu b`rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati, din il-kundizzjoni tneħħiet, u bhala konsegwenza, l-appartamenti bdew jigu trasferiti lil cittadini Maltin b`titolu ta` sub-cens temporanju ghaz-zmien li kien għad fadal mill-45 sena li kienu bdew jiddekorru fl-14 ta` Gunju 1957.

B`att ta` l-1 ta` Novembru 1984 (Dok A a fol 23 sa 33) ippubblikat min-Nutar Dr Eugene Montanaro, Holiday Services Co Ltd ittrasferiet is-subenfitewsi temporanja tal-appartament in kwistjoni lill-intimata u lil Anthony Mayo.

Skont il-koncessjoni originali, is-subenfitewsi temporanja għalqet fl-14 ta` Gunju 2002.

Instant sar ligi u dahal fis-sehh l-Art 12A tal-Kap 158 li bis-sahha tieghu l-okkupanti nghataw il-jedd ta` kera ghall-istess appartament li kienu jokkupaw.

Għalkemm il-koncessjoni subenfitewtika tal-intimat kienet diga` skadiet meta dħol fis-sehh l-emenda bl-Att XVIII tal-2007, is-subinciz (4) ighid hekk :-

“Id-disposizzjonijiet ta` dan l-artikolu għandhom jaapplikaw ukoll fil-kazijiet kollha fejn għad illi l-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar recenti tkun għalqet qabel l-1 ta` Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-subenfitewta flenfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar tkun għadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data.”

Dan ifisser illi bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, min kien jokkupa fond mingħajr titolu ghaliex il-koncessjoni enfitewtika jew subenfitewtika li kelli kienet skadiet u li kien prekluz milli jipprevalixxi ruhu ma` xi disposizzjoni ta` qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XVIII tal-2007, ingħata dritt personali *ope legis* b`effett retroattiv.

Ir-rikorrenti u hutha qatt ma accettaw flus mingħand l-okkupanti.

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

Kien eccepit illi mhumiex il-legittimi kontraditturi tar-rikorrenti abbażi tal-Art 181B tal-Kap 12 ; għalhekk għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

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

Ir-rikorrenti qiegħdin essenzjalment jattakkaw l-kostituzzjonalità tal-Art 12A tal-Kap 158. Per konsegwenza, fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-uniku legittimu kontradittur li jirraprezenta l-Gvern huwa l-Avukat Generali.

Il-Qorti tagħmel tagħha r-referenza li saret mill-istess intimati għas-sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata li, il-legittimu kontradittur f`isem il-Gvern huwa l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-**

Kummissarju tal-Pulizija et tal-31 ta` Lulju 2000 ; Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et tas-27 ta` Frar 2009 ; John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et tal-31 ta` Mejju 2013 ; Alfred Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f` Malta et tas-7 ta` Ottubru 2013 ; Sean Bradshaw et vs Avukat Ģeneralu et tas-6 ta` Frar 2015 ; Emmanuele Caruana et vs Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta` Ottubru 2015 ; Luigia sive Louise Attard vs Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta` Ottubru 2015 ; Jane Agius vs L-Avukat Ģeneralu et tal-14 ta` Dicembru 2015 ; Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et tad-29 ta` April 2016 ; David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et tal-24 ta` Ĝunju 2016 ; u Robert Ciantar vs L-Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta` Settembru 2016.

Għalhekk qegħda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimati **Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u qegħda tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.**

V. L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Farrugia

Fl-ewwel eccezzjoni, l-intimata Farrugia tghid illi qatt ma tista` tkun legittima kontradittur f`kawza ta` indole kostituzzjonali, ghax ma tirrappreżentax lill-Istat, la skont il-Kostituzzjoni u lanqas skont il-Konvenzjoni.

Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawza Rose Borg vs Avukat Ģenerali et. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.

Il-Qorti qalet hekk :-

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

Fil-kaz fl-ismijiet Joseph Abela v. Onor. Prim`Ministru et (Kost. 7 ta` Dicembru 1990) gie ribadit li :

"F'kawzi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leggħiġi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jingqasmu fi

tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbi għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-ligi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissionijiet jew kummissjoni jiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbi biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji 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 għudizzjarja.”

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

Propru 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) icċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex għiduzzu jkun integrū jehtieg li, għall-ahjar għiduzzu tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista` jkun l-effikacita` tal-għiduzzu inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jīgi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-għiduzzu sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'għiduzzu wieħed. Il-għiduzzu jibqa` integrū mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Civ. **Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000]** Vol.LXXXIV.II.42;App. **C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"

- omissis-

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

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

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

Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-caħda tad-dritt tagħha ta` uzu u tgawdija tal-proprietà` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)ii) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-izgħumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi imsemmija, jew anke li jehel spejjeż tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. Għaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. L-intimat

bhala inkwilin tal-fond għandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-mertu jikkoncerna lilu direttament. Għal din ir-raguni huwa għandu jkun partecipi fil-gudizzju u għalhekk huwa legittimu kuntradittur.”

Il-Qorti sejra toqghod fuq dan il-pronunzjament.

Għalhekk qegħda tichad l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Farrugia.

VI. It-tieni (2) eccezzjoni tal-Avukat Generali

Ladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru, Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u Avukat Generali pprezentaw risposta wahda, u ladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali qegħdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju (skont l-ewwel eccezzjoni), il-Qorti sejra tqis l-eccezzjonijiet l-ohra bhala tal-Avukat Generali.

Bit-tieni eccezzjoni, l-Avukat Generali qiegħed jinsisti fuq il-prova mir-rikorrenti fuq il-prova tat-titulu ghall-fond de quo.

Il-kawza tal-lum mhijiex l-*actio reivindicatoria*.

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

*“Illi biex wieħed ikun fqagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m’għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-is-mijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**). Huwa bizzejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih ji sta` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` haddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pusseß tal-ħaġa li tkun.”*

Din il-Qorti tasal ghall-fehma li kien muri mir-rikorrenti mhux mal-prezentata tar-rikors promotur izda anke matul l-iter tal-kawza illi għandhom titolu tajjeb ġhall-fond de quo, liema titolu jagħtihom il-jedd li mhux biss jesigu t-tgawdija tal-istess izda – tenut kont tax-xenarju attwali – illi jitkolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom, fil-kaz ta` cahda, kif qed isir fil-kaz tal-lum.

Irrizulta li fil-mori tal-kawza l-fond de quo kien assenjat lir-rikorrenti Patricia Anastasi bis-sahha ta` att ta` divizjoni mar-rikorrenti l-ohra tas-17 ta` Novembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Michael Joseph Galea (fol 151 sa 162).

Kienet ipprezentata kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` missier ir-rikorrenti u cioe` tal-Perit Giuseppe sive Joseph Barbara li saret fis-7 ta` April 2010 – atti Nutar Dr Robert John Muscat – fol 57 sa 64.

Kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` omm ir-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Barbara li saret fis-7 ta` April 2010 – atti Nutar Dr Robert John Muscat – fol 65 sa fol 71.

Illi fid-dawl ta` dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal ghall-fehma li r-rikorrenti uriet li għandha titolu tajjeb ġħall-post li jintitolaha tipprendi li tgawdi l-jeddijiet tagħha fuqu u li titlob il-ħarsien tal-istess jeddijiet f'każ ta` caħda tagħhom.

Għalhekk qegħda tichad it-tieni (2) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

VII. Ir-raba` (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali

Fir-raba` eccezzjoni, l-Avukat Generali eccepixxa illi r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita` u/jew l-anti-konvenzjonalita` tal-Art 12A tal-Kap 158, stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f`kera favur l-okkupanti ; ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera.

Sar l-argument illi f`tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza tagħhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttieħdu mill-precedessuri tagħhom, b`dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.

Il-Qorti tghid mill-ewwel illi l-eccezzjoni hija nfodata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera.

L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tigi istitwita din il-kawza.

Mhijiex difiza tajba dik tal-Avukat Generali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b'hekk huma rratifikaw il-konverzjoni ghall-kera.

Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u hutha qatt ma accettaw l-ebda hlas ta` kera, il-fatt innifsu li tkun giet accettata xi kera, ma jammontax għal xi rinunzja jew għal xi ostakolu biex jittieħdu passi ta` din l-ispecie.

Din il-Qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-hlas tal-kera, dan kien qed isir ghaliex ma kienx hemm triq ohra.

Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu għal dak li tghid il-ligi.

Kif innotat din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** deciza fit-30 ta` Ottubru 2015 :

*“kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba
gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt
fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel
Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (sentenza tal-
Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci vs Malta**,
15 ta` Dicembru 2009).Dan m`huwiex kaz ta`
ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba,
izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-
Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument
hu nfondat. Issir ukoll riferenza għas-sentenza
tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v
Malta (Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta`
Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta`*

controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-Qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni.”

Dan il-punt kien ikkonfermat fid-decizjoni *in appello* li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 :-

“Rigward it-tezi tal-intimati li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista` jkun ta` ebda konfort għat-tezi tagħhom u m`ghandu jkun ta` ebda pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti stante li dik l-accettazzjoni saret fid-dawl tal-ligi u, kawza tal-istess ligi li kienet dahlet fis-sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt fis-sena 1977. Għalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista` jingħad li l-accettazzjoni kienet munita b'element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruħħom f'relazzjoni lokatizja forzata imposta fuqhom mill-ligi domestika. Inoltre, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ghall-okkupazzjoni tal-post tagħhom mill-intimati Mifsud, ma jistax fic-cirkostanzi legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet tagħhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji għandhom jirrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Europeja fil-kaz

Zammit and Attard Cassar:

“...waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.”

Fil-kaz in kwistjoni la l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kellhom ghazla meta tal-ewwel gie sfurzat li, fit-terminazzjoni tal-enfiteksi, jaccetta lokazzjoni imposta fuqu bir-restrizzjonijiet legali li din igġib magħha, u lanqas ir-rikorrenti ma kellhom ghazla dwar il-kontroll fuq l-ammont tal-kera percepita u fuq iz-zmien jew il-kondizzjonijiet għar-ripreza da parti tagħhom tal-istess fond.”

Fil-kaz ta` **R & L, s.r.o. and Others vs The Czech Republic** (37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09) deciz fit-3 ta` Lulju 2014, l-ECHR iddecidiet f` dan is-sens :

*"It could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. [ara f`dan ir-rigward ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, datata 30 ta` Lulju, 2015]*

L-Avukat Generali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruhhom ghall-Art 12A tal-Kap 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika. Sar l-argument illi l-koncessjoni enfitewtika spiccat fit-13 ta` Gunju 2002 ossija fi zmien li ma kienx għadu dahal fis-sehh l-Art 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Generali sahaq li bejn l-14 ta` Gunju 2002 sad-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta` Dicembru 2007) ir-rikorrenti ma setghux jilmentaw minn ksur ta` dritt fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Ighid ukoll illi l-Istat m`ghandux jitqies responsabbi għal ksur ta` jedd fondamentali lanqas wara d-dħul fis-sehh ta` l-Att XVIII tal-2007 ghaliex skont l-Art 12A(4) tal-Kap 158, l-utilisti kienu kapaci jibbenfikaw minn din il-mizura legali ghaliex thallew ighixu fl-appartamenti sal-1 ta` Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt tagħhom kien ilu li skada. Inghad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom kellhom zmien hames snin qabel l-introduzzjoni ta` l-Art 12A biex johorgu lill-okkupanti mill-appartamenti izda dawn ma għamlu xejn. Għalhekk l-Avukat Generali nvoka l-applikazzjoni tal-principju : *volenti non fit injuria*.

Il-posizzjoni tal-Avukat Generali mhijiex kondiviza minn din il-Qorti.

Kontra għal dak sottomess, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu, ipprezentaw ittri ufficjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti biex jizgħum rawha mill-appartamenti u sabiex iħallsuhom kumpens ghall-okkupazzjoni illegali ghaz-zmien kollu li gie wara li spicca t-titolu subenfitewtiku.

Ghalhekk ir-rikorrenti hadu passi inizjali biex jizgumbray lill-okkupanti izda mbagħad bid-dħul fis-sehh tal-emendi, l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-holqien *ope legis* ta` titolu ta` kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tigi istitwita kawza quddiem Qorti ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali bhal ma hija dik sabiex tkun hi li tagħti rimedju xieraq abbazi tal-fatti cirkostanzi tal-kaz.

Il-Qorti sejra tichad ir-raba` (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

VIII. Il-hdax (11) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimata Farrugia

Fis-sostanza li qed jingħad fiz-zewg eccezzjonijiet huwa li s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et** : Rik. Nru. 65/2007 : u li fuqha r-rikorrenti qegħdin igibu `l quddiem l-istanza tal-lum torbot biss lill-partijiet f`dik il-kawza u ma tistax tigi applikata għal terzi li ma kinux parti mill-kawza. Ma rrizultax illi l-intimata Farrugia kienet parti f`dak il-procediment.

Din il-Qorti tikkondivid i s-sostanza tal-eccezzjoni stante illi s-sentenza citata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* izda tagħmel stat biss għal dawk il-persuni li kienet partijiet f`dik il-kawza abbazi tal-principju : *res inter alios acta*.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** : saret referenza għad-decizjoni li kienet ingħatat fit-3 ta` Ottubru 2000 fil-kawza : **Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim` Ministru et** : fejn kien trattat kwesti bhal dak tal-lum.

Inghad :

“ ... dik is-sentenza (b`referenza għad-decizjoni Galea Testaferrata vs il-Prim` Ministru) tagħmel stat biss fil-konfront tal-partijiet u mhux erga omnes ... u allura ma tagħmilx stat fil-konfront ta` partijiet ohra, u fil-fatt l-intimati f`dawn il-

proceduri għadhom jinsitu li l-ligi in kwistjoni hi valida u ma tilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jehtieg lil din il-Qorti terga` tezamina l-kwistjoni mill-gdid.”

Issir riferenza għas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Novembru 2011 fil-kawza : **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja noe et** : fejn ingħad hekk –

“15. Safejn l-attur u l-Avukat Generali qegħdin jilmentaw ghax l-ewwel Qorti qalet illi s-sentenzi li qalu li dispozizzjoni tal-ligi tikser dritt fondamentali jagħmlu dik id-dispozizzjoni nulla erga omnes, dan l-aggravju huwa gustifikat. Tassew illi dawk is-sentenzi għandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, izda għalihom ukoll ighodd dak li jghid l-Art. 237 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili, illi “s-sentenza ma tista` tkun qatt ta` hsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta` rappreżentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b`dik is-sentenza”. Meta l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun nkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-ligi l-ohra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja għandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropeja, ukoll tkun bla effett, dan ifiżzer illi dik il-ligi inkonsistenti għandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata izda tibqa` fis-sehh għal għanijiet ohra sakemm ma tigħix imħassra b`ligi ohra jew taht l-art. 242(2) tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.

16. Għalhekk, safejn is-sentenza appellata qalet illi l-Art.12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 huwa awtomatikament null ghall-ghanijiet tal-kawza tal-lum ghax gie dikjarat null f-sentenzi mogħtija f'kawzi ohra, is-sentenza appellata hija hazina.”

Tajjeb jinghad illi d-decizjoni citata mir-rikorrenti ma tohloq l-ebda rabta fil-konfront tal-partijiet fil-kawza tal-lum anke in vista tal-Art 237 tal-Kap 12,

Fis-sentenza li tat fit-28 ta` Jannar 2005 fil-kawza : **Vincent Cilia vs l-Onorevoli Prim` Ministru et** : il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Fil-fehma ta` din il-Qorti dawn il-principji għandhom, bhala regola, jaapplikaw ukoll f-kawzi kostituzzjonali, specjalment in vista tal-fatt li fis-sistema kostituzzjonali, specjalment in vista tal-fatt li fis-sistema tagħna decizjoni kostituzzjonali f-materja ta` allegat ksur tad-drittijiet fondamentali (sia jekk taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni) tagħmel stat biss bejn il-partijiet fil-kawza, u dan anke meta b` dik l-listess decizjoni jigi deciz li xi disposizzjoni ta` ligi hija nulla u bla effett ... Tibqa` għalhekk biex tigi deciza l-kwistjoni fil-meritu, u cioe` jekk, anke fid-dawl tal-gurisprudenza citata tal-Qorti ta` Strasbourg, hemmx f-dan il-kaz leżjoni tal-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6(1) tal-konvenzjoni. F'dan ir-rigward l-appellanti, fir-rikors tagħhom, ighidu li s-sentenza fil-kaz ta` Frendo u d-dikjarazzjoni f-dik is-sentenza li l-Artikolu 4(1) (c) tas-Sitt Skeda huwa null u bla effett, jagħmlu stat biss fil-konfront ta` l-listess Frendo u mhux stat erga omnes. Din il-Qorti taqbel.

Dan ma jfissirx, pero`, li jekk il-Prim` Awla (jew din il-Qorti) tiddikjara li disposizzjoni partikolari tal-ligi hija leziva tad-drittijiet fondamentali ta` cittadin f-kawza partikolari, hija m`ghandhiex f-cirkostanzi simili (anke jekk mhux identici) għal dawk li kien hemm f-dik l-ewwel kawza terga` tagħmel l-listess dikjarazzjoni fil-konfront ta` cittadin iehor. Wara kollox, meta disposizzjoni tkun hekk leziva, dan x` aktarx ikun dovut għal ragunijiet fondamentali u ta` principju li jmorru lil hinn mill-fattispeci partikolari tal-kaz."

Din il-Qorti tagħmel tagħha din il-linja gurisprudenzjali.

Ghalkemm taccetta illi l-Art 12A tal-Kap 158 għadu sal-lum jagħmel parti mill-*corpus juris* tal-pajjiz, billi għadu ma kienx imħassar jew mibdul b'Att tal-Parlament, l-applikazzjoni tad-disposizzjoni ghall-kaz tal-lum hija kwistjoni għal kolloks differenti, u hija materja li għad trid tigi trattata u deciza aktar `il quddiem fis-sentenza tal-lum.

Il-Qorti qegħda tilqa` il-hdax (11) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimata Farrugia.

IX. It-tielet (3) u t-tmien (8) eccezzjonijiet tal-intimata Farrugia

Fir-raba` eccezzjoni qed jingħad mill-intimata Farrugia illi fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ghaliha jirreferu r-rikorrenti ma sar l-ebda avviz lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati sabiex il-Parlament jirregola ruhu. Għalhekk l-Art 12A tal-Kap 158 għadu parti mil-ligi ta` Malta.

Fit-tmien eccezzjoni, tghid illi l-Art 12A tal-Kap 158 ma jmurx kontra l-Kostituzzjoni.

Il-Qorti sejra tqis dawn l-eccezzjonijiet, flimkien mal-mertu.

X. It-tielet (3) eccezzjoni tal-Avukat Generali

Kien eccepit illi l-Art 38 tal-Kostituzzjoni ma jghoddxi għall-kaz tal-lum, stante li d-disposizzjoni tittratta dwar id-dhul minn terzi fil-post ta` haddiehor. Il-kaz in ezami ma jittrattax dwar dhul fi propjeta`.

L-Art 38 tal-Kostituzzjoni jghid :-

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

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

(a) *li jkun raġonevolment meħtieġ fl-interess tad-difiża, sigurtà pubblika, ordni pubblika, moralità jew deċenza pubblika, saħħa pubblika, pjani regolaturi ta` bliest urħula, l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` risorsi minerali, jew l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` xi proprjetà b`dak il-mod biex jingieb `il quddiem il-benefiċċju pubbliku ;*

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

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

(d) *li jawtorizza, għall-fini ta` esekuzzjoni ta` sentenzajew ordni ta` Qorti, it-tfittix ta` xi persuna jew proprjetà b`ordni ta` Qorti jew dħul f'xi post b`ordni bħal dak, jew li jkun meħtieġ sabiex jiġu evitati jew mikxufa reati kriminali,*

u ħlief safejn dak il-provvediment jew, skont il-każ, il-ħaġa magħmula skont l-awtorità tiegħi, hija murija li ma tkunx ġustifikabbli raġonevolment f'socjetà demokratika.”

Il-Qorti ssib li din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ma ticċentra xejn fil-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum.

Il-Qorti ssib illi mentri fil-premessi, saret referenza ghall-Art 37 tal-Kostituzzjoni, imbagħad fit-talbiet, saret referenza ghall-Art 38, bla ma rega` ssemmha l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Jista` jkun li dan sar bi zball izda imbagħad meta kienet analizzata n-nota ta` sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fl-ewwel pagna terga` ssir

referenza ghall-Art 38, ghalkemm dan l-artikolu ma jerga` jissemma mkien.

Ghalhekk, a skans ta` kull dubbju jew ekwivoku, il-Qorti tishaq illi l-Art 38 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Ghalhekk qegħda tilqa` t-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali.

XI. Il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali

L-Avukat Generali jeccepixxi l-improponibilita` tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni stante li d-disposizzjoni tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprietà.

Jinghad illi l-kaz tal-lum jittratta materja li tinkwadra ruhha fil-kontroll ta` uzu tal-proprietà u għalhekk din ma twassalx għal-deprivazzjoni totali tal-istess.

L-Art 37 tal-Kostituzzjoni jghid :-

“(1) Ebda proprijetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprijetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ġlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli għal dak it-teħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tipprendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jiġi deciż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprietà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

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

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

- (a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;
- (b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-ligi, sew jekk bi proceduri civili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;
- (c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi ligi;
- (d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi ligi;
- (e) meta l-proprjetà tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;
- (f) bħala incidentali għal kirja, licenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;
- (g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess beneficiarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-ġħadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xorċ oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` mohħ marid, persuni mejta, jew għaqdien korporati jew mhux korporati filkors ta` stralċ jew likwidazzjoni;
- (h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` grati;

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

(j) bħala konsegwenza ta` xi ligi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` successjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

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

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

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

(3) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi ligi safejn tiprovd għall-ghoti lill-Gvern tal-proprietà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi ligi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżimum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubblici minn xi ligi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes proudu minn xi leġislatura f' Malta.”

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 fil-kawza : **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** : ingħad illi l-Art 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm teħid forzjuz ta` proprjeta, mhux meta l-ilment ikun jirrigwarda l-kontrol jew limitazzjoni ta` uzu ta` proprjeta.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** : kien diga` affermat dan il-principju.

Infatti kien inghad hekk :-

“Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta` tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b`mod li ssid originali jigi zvestit minn kull dritt li għandu fuq il-proprjeta`. F`dan il-kaz, il-fond kien u għadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista` taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi, ghalkemm il-valur tal-fond certament qiegħed affettwat mic-cirkostanzi msemmija.

*... Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbi Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **“Galea et vs Briffa et”**, deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-drift ta` enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta` anqas minn tletin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tiegħu f-wieħed ta` kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm teħid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`. Dik l-Onorabbi Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.*

“Jibqa` pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ewkiparata mat-teħid ta` pussess tagħha b`mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-protezzjoni minn privazzjoni ta` proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ...

Il-Kostituzzjoni titkellem minn teħid ta` pussess forzat b`mod obbligatorju. Dicitura li, weħidha, mingħajr riferenza għad-dritt ta` tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta` proprjeta` u li din tkun effett dirett ta` xi att tal-Istat u mhux

bizzej jed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta` tali att ...

*Il-Kostituzzjoni ta` Malta għandha approċ divers għad-dritt tal-proprijeta` Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu “it-tgawdija ta` proprijeta`”. Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b`mod indiskriminat għandhom igawdu l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett “ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku”. Dan l-artikolu hu pero` wieħed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta` proprijeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu tagħti lok għar-rimedju kostituzzjonali. Jidher għalhekk li kontrarjament għad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, (*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions*), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt għall-proprijeta` b`mod generali ma hux “ut sic” enforzabbli f`xi Qorti. Infatti ssubinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovi illi jagħti biss lok għarrikkors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom il-kazijiet ta` vjolazzjonijiet taħt l-artikoli 33 sa` 45. Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissionijiet tagħhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati ... jinkwadraw ruħħom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37”.*

Jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprijeta` jew id-dritt fuqha mingħajr kumpens xieraq. Ifisser dan li għandek vjolazzjoni jekk għandek privazzjoni totali tal-proprijeta` jew xi jedd fuqha mingħajr l-ebda kumpens jew ahjar mingħajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li propriju jipprovi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta għall-iskrutinju ta` Qorti b`kompetenza li

tinвести тali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta` din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta` tehid ta` proprijeta` jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprijeta``.

Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta` Dicembru 2009 ghal dak li kien jirrigwarda l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** : li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2012 : kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm ksur ta` l-Art 37 tal-Kostituzzjoni billi fl-gheluq ta` l-enfiteysi temporanja, l-okkupanti nghataw titolu ta` lokazzjoni.

Fit-test tad-decizjoni jinghad hekk :-

“Il-Qorti tibda biex tgħid illi taqbel mal-konvenuti illi dan ma huwiex każ ta` teħid ta` proprijeta iżda ta` kontroll ta` użu ta` proprijeta. L-attrici baqgħet sid tal-proprijeta u għad għandha l-jeddiġiet in re ta` sid u għalhekk ma jistax jingħad li tteħditilha l-proprijeta. Madankollu, għalkemm baqgħet sid u, ukoll quddiem il-konvenuti Bajada bħala kerrejja, għandha l-jeddiġiet ta` sid il-kera, l-użu li tista` tagħmel mill-proprijeta huwa kontrollat għax hija marbuta li tagħraf il-jeddiġiet tal-kerrejja meta, li kieku ma kienx hemm il-ligi attakkata, kienet tista` tieħu l-fond lura battal u tikrih lil min trid hi b`kemm jagħti s-suq.

*Il-Qorti Kostituzzjonali, f`sentenza li kienet tat-fis-7 ta` Dicembru 2009 in **re Josephine Bugeja et versus Avukat Ĝenerali**, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta` proprijeta meta cens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, għalkemm f'dak il-każ is-sid ikun itteħidlu jedd in re fuq il-proprijeta, viz. l-utli dominju li kien jikkonsolida ruħħu fidejh mad-dirett dominju li ma kinitx għal-ligi specjali.*

Multo magis dan igħodd għall-każ tallum fejn il ius in re kollu baqa` fidejn l-attrici. Għalhekk tgħodd b`aktar saħħa għall-każ tallum l-osservazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f'dik issentenza illi “każ ta` kontroll ta` użu ta` proprjeta, bħalma huwa l-każ in eżami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda se mai jiista` jaqa` entro l-parametri u taħt il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.”

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 fil-kawza : **Rose Borg vs Avukat Generali et** : ingħad hekk :-

*“Illi huwa assodat 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 jingħad 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` 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-Intimati billi r-rikorrenti għadha s-sid tal-proprjeta` in mertu, u d-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxu kontroll ta` uzu ta` proprjeta`. Għaldaqstant l-artikolu 37

tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern.”

Fis-sentenza li nghatat fil-31 ta` Ottubru 2014 fil-kawza : **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** : inghad hekk :-

“L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprijeta sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b`mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn “is-sid originali gie żvestit u mneżżeġ minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprijeta”, iżda jrid ukoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprijeta ta` kull xorta li tkun” ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.

21. Fil-każ tallum, fi tmiem l-enfitewwi originali – dik għal ħamsin sena – id-direttarji, li ma kienx għall-art. 12(4) tal-Kap. 158, kienu jieħdu lura l-proprijeta sħiħa. Issa, bis-saħħha ta` dik id-disposizzjoni tal-liġi, sejjer jitteħdilhom għal dejjem l-utli dominju, li mhux biss huwa dritt fuq proprijeta – ius in re – iżda wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u wiesa` b`mod li d-dritt residwali tas-sid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.

22. Aktar milli konverżjoni ta` enfitewwi temporanja f'waħda perpetwa hemm il-ħolqien ta` enfitewwi ġidida, din id-darba għal dejjem, u bis-saħħha ta` hekk li s-sid jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju. Diffiċċi tifhem kif tista` qatt tgħid li dan ma huwiex teħid ta` dritt fuq proprijeta.

23. Għaldaqstant huwa skorrett ir-ragħunament tal-ewwel Qorti illi “l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-saħħha tal-bidla waħedha minn enfitewwi temporanju għal enfitewwi li ma jagħlaqx” u illi “ma jintlaqtux il-jeddijiet tad-direttarji taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar teħid ta` proprijeta”.

Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-24 ta` April 2015 fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten.**

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

“Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa xieraq li f’dan il-qafas il-Qorti tistħarreg element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b’mod partikolari għaliex il-mira tal-ilment tal-istess rikorrent hija ligi li saret wara li kien ta-b’enfitews l-post tiegħu lill-intimati Ganado. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wieħed maħsub li jdaħħal fis-seħħħ emendi f’l-ġiġi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar34 – li kienet ilha fis-seħħħ sa mill-10 ta` April, 1959;

Illi dan kollu qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jiaproddi li “Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħedim ta` xi ligi fis-seħħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn żmien għal żmien tkun emodata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma – (a) iżżejjid max-xorta ta` proprjeta` li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżejjid mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista` jittieħed il-pussess tagħha jew tīgi miksuba; (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (c) ta` l-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni”;

Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta kien ligi fis-seħħħ f’Malta qabel it-3 ta` Marzu, 1962, xejn li jkun sar taħt dik il-ligi (ukoll bis-sahħha ta` xi emenda li tkun daħlet fis-seħħħ wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur tal-artikolu 37, sakemm ma sseħħx xi waħda mill-erba` ċirkostanzi maħsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq ingħad;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza (dawk li minħabba

fihom ir-rikorrent jgħid li ġarrab jew qiegħed iġgarrab il-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba` ċirkostanzi msemmija u dan għaliex huma jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprijeta` li tkun (il-fond tal-abitazzjoni) jiġi jittieħed il-pusseß tagħha jew tiġi miksuba u wkoll għaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-ħlas ta` kumpens jew l-ammont ta` dak il-kumpens sar anqas favorevoli għall-persuna li għandha dik il-proprijeta` jew għandha interess fiha;

Illi minħabba f'hekk, din il-Qorti ssib illi għandha tistħarreg jekk kemm-il darba t-thaddim tal-imsemmija dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 kif issa emendat iwassalx għal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta` kuntratt ta` enfitewsi. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-partijiet daħlu għalih minn rajhom u bla ma kienu mgħegħlin. Dak li wassal għall-qagħda li, kuntrattwalment, ir-rikorrent u l-intimati Ganado jinsabu fih illum ġara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-saħħa tal-intervent legislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali bejn l-intimati Ganado u r-rikorrent bħala s-sid tal-appartament kien wieħed konsenswali;

*Illi l-Qorti tqis li, bil-ligi kif inhi, ir-rikorrent qajla jiġi jieħu lura l-post tiegħi, minkejja t-titjib li sar fil-ligi tal-kera matul l-ahħar snin (Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet **Amato Gauči vs Malta** (Applik. Nru. 47045/06) § 61) u li l-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979 ġabu magħhom indħil li ħalaq relazzjoni mgiegħla ta` sid-kerrej (“a forced landlord-tenant relationship”) u li minħabba f'hekk żied “id-drittijiet fuq u interess fi proprijeta` li jistgħu jiġi miksuba” bi ħsara għal sid il-ġid hekk milqut (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**). Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x`inhi l-qagħda legali li tkares ir-*

rabta prezenti ta` bejn il-partijiet fuq il-post, wieħed irid iqis id-dispozizzjonijiet kollha relattivi tal-ligi u mhux biss dawk tal-artikolu 12 tal-Kap 158;

*Illi jidher li ghall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b`mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta` sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista` jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa bizzejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta` tgawdija tal-istess proprjeta" (Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ģenerali et**);*

Illi fċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista` jingħad li l-kirja li nħalqet bil-ligi dwar il-post tar-rikorrent kienet tabilħaqq għamla ta` teħid ta` pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma ta` kontroll fuq il-mod jista` jinqeda bi ġwejġu u wkoll b`liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta` kontroll fuq l-użu min-naħha tiegħu ta` dik l-istess proprjeta. Minbarra dan, mhuwiex eskluz li xi dispozizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fiss-sewwa jwasslu għal cirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi, madankollu, il-Qorti ma jidhrilhiex li meħuda c-ċirkostanzi tal-każ, jirriżulta li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fl-ewwel lok, it-tiġdid li sar wara li għalaq iż-żmien originali miftiehem ta` enfitewsi kien tiġid taħt titolu ta` kirja. Dan jixħed li r-rikorrent baqa` sid il-post, minkejja li ma baqax jista` jinqeda minnu kif irid. Fit-tieni lok, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-

2009 u fl-2010 li jolqtu l-kera ta` postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta` post bħal dak ma nghatawlux rimedji kemm biex jerġa` jieħu lura l-post fil-kazijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jircievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħħ. Fit-tielet lok, intwera li (minkejja li kien marbut li tabilfors irid jagħraf lill-intimati miżżeewġin Ganado bħala l-linkwilini tal-post tiegħu) r-rikkorrent seħħlu juri inizzjattivi kuntratttwali biex mill-qagħda li kien jinsab fiha, jinnegozja kundizzjonijiet tal-kirja li setgħu kienu aħjar minn dawk preskritt fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 infushom. Fir-raba` lok, li fil-kaz tal-intimati Ganado, dawn ma għandhom lil-ħadd minn qrabathom jgħix magħhom, uliedhom huma stabiliti band`ohra u għandhom id-dar tagħhom, u l-istess intimati huma persuni li llum għandhom certa eta` matura;

Illi, għalhekk, safejn l-ewwel żewġ talbiet tar-rikkorrent jinbnew fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li huma mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-drift.”

(ara wkoll : 2 ta` Mejju 2017 : PA/Kost : Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et ; u Vincent Zerafa et vs Emmanuel Cilia et)

Premess din il-gurisprudenza, meta tigi sabiex tagħtiha konsiderazzjoni fl-isfond tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum, ma tqisx illi fil-kaz tal-lum ir-rikkorrenti garrbu ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, peress illi dan il-kaz, kunrarjament għal uhud mid-decizjonijiet fuq citati, ma kienx jinvolvi l-konverzjoni *ope legis* ta` enfitewsi temporanja għal enfitewsi perpetwa. Il-kaz tal-lum kien jittratta li subcens temporanju jsir kirja bir-rikkorrenti jibqghu s-sid tal-appartament ghalkemm ma setghux jinqdew jew jiddisponu mill-istess kif riedu.

Il-Qorti tqis illi bl-emendi ghall-Kap 158, għal dak li għandu x` jaqsam ma` l-kera ta` postijiet residenzjali, ir-rikkorrenti qua sid tal-post ingħataw rimedji biex jieħdu lura l-post f`kazijiet partikolari, u anke ingħataw zieda fil-kera. Inoltre rrizulta ppruvat illi l-intimati konjugi Cachia jirrisjedu wahedhom fil-fond de quo u għandhom eta` avvanzata.

Ghalhekk qegħda tilqa` il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

XII. Is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimata Farrugia

Dawn l-eccezzjonijiet se jigu trattati flimkien ghaliex huma relatati.

Fis-sitt eccezzjoni, l-Avukat Generali jeccepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta` l-Art 12A tal-Kap 158 sar bl-iskop li l-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Art 12A m`għandux jitqies bhala lesiv ghall-jeddiżiet fondamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

Fis-seba` eccezzjoni, l-Avukat Generali jsostni li d-disposizzjoni għandha għanijiet legittimi u hija fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni li l-ligi tagħna tiddisponi li f`gheluq enfitewsi jew sub-enfitewsi li l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu għandu jithalla fl-okkupazzjoni b`titolu ta` kera.

Fit-tmien eccezzjoni, l-Avukat Generali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku.

Fid-disa` eccezzjoni, l-Avukat Generali jghid illi meta wieħed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Art 12A tal-Kap. 158 mhijiex perpetwa. Inoltre t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Ikompli jingħad mill-Avukat Generali fl-ghaxar eccezzjoni illi meta wieħed jiben l-assjem il-konkluzjoni għandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex gustifikata, ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, u allura talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

Min-naha tagħha, l-intimata Farrugia teccepixxi illi l-Art 12A tal-Kap 158 ma jivvjalax il-Konvenzjoni Ewropea.

L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi :-

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Hadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provdu bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

*Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-uzu tal-proprieta** skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.”.*

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

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

Huwa magħruf li l-Istat għandu margni ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintrodu legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

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

“The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. . . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . The

Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. . . . There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jigi salvagwardjat ghaliex ġħalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprietà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità.

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

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

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

58. *In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).*

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

.... “*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover*

*his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.”.*

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

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

*“ ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era.....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60).”*

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

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -EctHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall

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

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

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

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

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

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern diga` giet trattata mill-Qorti Euuropeja fil-kaz Amato Gauci

vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 20096, fejnbazikament il-Qorti qalet:-

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

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-ghan tieghu kien “a legitimate social policy”. Il-Qorti osservat:

“Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in 6 fdan il-kaz the ‘general’ or ‘public’ interest. The notion of ‘public’ or ‘general’ interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social 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.”.

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

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qiegħed jircievi kull sena, mijha u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx.

L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-Qorti rrikonoxxiet li l-Gvern

kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, “Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. Fil-kaz tagħna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd għal Lm1488...

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

vi. *Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu “....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.”.*

vii. *Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl- 1995, l-effetti ta` din il-ligi thassru*

ghall-kuntratti li saru wara l-1995; “..... a decision which fell within the State’s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.”.

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni ghal min jaghmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjet f’Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda socjali tal-pajjiz ma kinetx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta` dawk li bhal rikorrenti sabu ruħhom imcaħħdin mill-proprjeta tagħhom bi dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f’dan il-kaz il-konkluzjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz Lindheim and Others v Norway deciz fit-12 ta` Gunju 2012 :-

“Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants’ individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.”.

Ovvjament m’huwiex id-dmir tal-Qorti biex tħid kif għandu jseħħ bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra.

Il-Qorti Ewropea diga` kellha l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Ghalkemm strettament il-gurisprudenza ta` dik

il-Qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida ghalfejn din il-Qorti m`ghandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza.

Wara li l-Qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-hlas li r-rikorrenti huma intitolati li jircieu skond il-ligi, ic-cirkostanzi l-ohra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt ghall-awment fil-kera kull 15 il-sena, zmien li din il-Qorti tqies li ma jirriflettix ir-realak ekonomika taz-zmenijiet tal-lum, il-konkluzjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-mizuri li setghu kienu mehtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqghu bżonnjuzi ghaz-zmenijiet tal-lum.

...

Għaladbarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovd :-

i. Ghall-hlas ta` kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta fuq is-suq. Jekk wiehed kellu jogħġod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagħwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta tagħhom.

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

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kiera, cioe` bazat biss fuq l-indici ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta bhala fattur rilevanti;

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

v. Għal stat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta`

hwejgu. Ghaddew diga` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfiteysi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Ghal nuqqas ta` garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista` jiehu lura l-pussess ta` hwejgu f-kazijiet fejn ikollu bzon il-proprietà per ezempju ghall-uzu personali tieghu jew ta` membri tal-familja, jew fejn ic-censwalist ma jimmeritax li jinghata 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-Konvenzioni Europea. Dan hu provvediment li ghadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju ghadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”

Id-deciżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

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

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

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

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

“29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b`līgi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla l-užu ta` proprjeta fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b`dik il-ligi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqogħidu. Ma huwiex kontestat ukoll illi ġeneralment l-istat għandu margini wiesgħa ta` apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, fil-fehma tal-Qorti, id-dispożizzjoniet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju legittimu ta` din id-diskrezzjoni:

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

“Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature’s judgment as to what is in the “public” or “general” interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.” (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

“30. Madankollu, ma hijiex bieżżejjed il-ġustifikazzjoni tal-interess ġenerali: quddiem dan l-interess ġenerali l-interess privat iċedi, iva, iżda mhux fis-sens illi jintefa għal kollox iżda billi l-privat jirċievi kumpens xieraq u

proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali:

“Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a “legitimate aim” in the “general interest”, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual’s property. That requirement is expressed by the notion of a “fair balance” that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights.

“The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State’s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.” (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ģunju 2006, para. 167 et seq).

“31. Li rridu naraw mela fil-każ tallum huwa jekk il-kumpens li tirċievi l-attriċi, fil-forma ta’ kera stabilit taħt il-ligi, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biex ipatti ghall-jedd li tieħu lura ġwejjigħha ħiesa minn kull irbit fi tmiem iċ-ċens, li bis-saħħha tal-istess ligi ġiet imċaħħda minnu.

“32. Rajna illi l-kera b’seħħ mill-2002 sa ġmistax-il sena wara huwa ta` erba` mijà u disghin euro u disgha u ġamsin centeżmu (€490.59) fis-sena, imqabbel mal-valur fis-suq ħieles illum ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

“33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali legittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-

komunita. F`kull kaž, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjah biex jagħmel dan is-sagħiċċju wkoll, certament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux ocejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-ligi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-ligi ta` erba` mijha u disghin euro u disgha u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi beneficiċċi li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

“34. Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx il-proporzjonalita u t-tqassim xieraq ta` pizżejjiet u beneficiċċi li jrid l-art. 1 tal- Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 għall-kaž tallum ikun bi ksur tal-jeddiżx tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.”

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

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

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

L-Istat għandu fkazijiet bhal dawn margini wiesgha ta` diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif

dirett tas-socjeta` u l-bzonnijiet tagħha, u għalhekk bhala principju hu f'posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu għejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Europeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f'legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:

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

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

“Meta l-Qorti tqis :-

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

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

“iii. Li r-rikorrenti m`ghandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jinghata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat għandu d-dmir li jipprovdi għal min hu dghajjef. Madankollu l-ligi ma tagħmel l-ebda distinżjoni bejn min verament għandu bzonn li jingħata l-protezzjoni tal-istat u min m`għandux bzonn. Hekk per eżempju ma tatix il-possibilita għal indagni biex jigi stabbilit jekk l-okkupant għandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tieghu.

“iv. Bhala nugħas iehor li l-ligi ma tikkunsidrax il-qaghda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jiehu lura hwejgu.

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

“vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-Qorti din m`hijiex realistica meta tqies l-gholi tal-hajja. Is-sid għandu jdejh marbutin fir-rigward ta` b`kemm għandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif għandha tigi awmentata l-kera;

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

“viii. Skond il-perit tekniku l-valur tal-fond hu ta` €150,000. Il-Qorti m`għandix dubju li l-valur tal-fond b`inkwilin ighix fih, hu ferm inqas milliek l-fond hu bil-pussess vakanti;

ix ... Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` gustifikat illum il-gurnata;

“tikkonkludi biss li t-tezi tar-rikorrenti għandha mis-sewwa u li l-piz li s-sid qiegħed jintalab li ġgorr hu eccessiv. L-argument li din il-ligi saret sabiex tirrimedja għal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li nghatat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz Turner vs Cassar, ma jregix.

...

.“In vista ta` dak li nghad hawn fuq m`hemmx htiega li l-Qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-ohra tal-ligi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi tagħhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

“Min-naha l-ohra l-Qorti hi tal-fehma li ma għandux ikun li tghaddi ligi simili u l-Istat ma jħallasx kumpens lir- rikorrenti, li sabu ruhhom f-sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprijeta tagħhom ingħata titolu b`mod retroattiv. B`rizultat ta` din il-ligi rrikorrenti kienu kostretti li fl-ahhar tal-2007 jagħmlu din il-kawza biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Għalhekk ser tordna li l-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b'riferenza ghall-valur lokatizju, u meta dahlet fis-sehh il-ligi.”

Kompliet tghid :-

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

16. Sitwazzjonijiet bhal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprijeta` bhala

rizultat tat-twettieq ta` ligijiet li jipponu arrangamenti lokatzji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).

17. Oqsma bhalma hu dak tad-djar jistghu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f'dak il-kaz meta, tkun tista` tithalla topera ghal kollox taht it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberi jew jekk għandhiex tkun soggetta għal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghażla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju għat-twettiq tagħhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu għalhekk rikonoxxut li l-margini ta` apprezzament da parti tal-iStat f'dan il-qasam għandu jkun wieħed wiesgha u li għalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew generali għandha tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wieħed manifestament bla bazi.

18. B`danakollu, jrid jinżamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu. Din il-htiega ta` proporzjon issib l-espressjoni tagħha fin-nozzjoni ta` "bilanc xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-harġi tiegħi jidher minn tħalli. F'dan il-kuntest il-Qorti jehtigilha tagħmel ezami komprensiv tal-interessi varji u taccerta ruhha jekk b'rizzultat tal-indhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat.

...

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

...

Huwa minnu li fejn si tratta ta` uzu ta` proprieta` fl-interess generali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jithallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbi6 izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta` diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju tagħha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw malesigenzi minimi tal-Konvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op. cit. #77). Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittieħdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittieħed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbi6 izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidhol f'kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattuali fis-suq tal-kiri izda wkoll tal-ezistenza ta`

salvaguardi procedurali li jassiguraw li t-thaddim tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet ta` proprjeta` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Għalhekk jista` jittieħed qies tal-interessi vari involuti, inkluz dak tas-sid li jippretendi li jagħmel profitt mill-proprjeta` tieghu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imgieba tal-partijiet, inkluzi l-meżzi uzati mill-Istat u t-twettiq tagħhom. Fatturi ohra relevanti huma l-incerċenza legislattiva, amministrativa jew rizultanti mill-prattici addotatti mill-awtoritajiet.

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

25. Għalhekk, l-ezercizzju li għamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li għamlet tal-interessi u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kien wieħed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficienti sabiex tiddisturba l-konkluzjoni li waslet għaliha l-ewwel Qorti bhala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li għamlet dik il-Qorti.”

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

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

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

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

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

Inghad :

"Hu evidenti li f'dan il-kaz il-ligi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Europea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Dicembru 2009). Dan m`huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hixex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemmha hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li għal finijiet ta` kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju għal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

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

m`ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmen tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud għandhom tifla li tħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m`hemmx il-possibilita li tibqa` tħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi.

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

[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprietà tagħhom, stante li permezz tieghu nholqot “forced landlord-tenant relationship” għal zmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprietà tagħhom, stante li ma jistgħux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi”.

...Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li għandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies īghixu bil-pensjoni tar-ragħ li jircievi mingħand il-Gvern ma tippermettix hajja ta` lussu.... M'hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa` l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holqq a forced landlord-tenant relationship. Dan appartil li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tal-lum għad hemm il-htiega tal-mizura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... *Waqt is-smiegh tal-kawza sseemma wkoll li:-*

- i. *sid il-kera għandha iktar gid li wirtet mingħand il-genituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga` ntqal.*
- ii. *l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-ligi stess li tiproovi li meta jiskadi t-terminalu tal-koncessjoni, il-padrūn dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).*

15. Għaladárba l-ilment tar-rikkorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-htiega li l-Qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”

Sar appell.

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

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

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

“... hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa`

fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`."

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

32. *L-ewwel Qorti sabet li f'dan il-kaz, għal numru ta` ragunijiet, ma nholoqx bilanc gust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bhala sidien... Din il-Qorti tikkondividī dawn il-konsiderazzjoni jiet magħmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f'dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq citat rizultat ta` fatturi li holqu zbilanc bejn l-ghan tal-mizura u l-piz sproporzjonat u eccessiv li qed isofru r-rikorrenti.*

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

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

Fil-kawza kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta` kif imhares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzioni, in kwantu, wara li għalqet il-koncessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (ċittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u

[5] is-subenfitewsi temporanja tigi konvertita favur tagħha għal wahda perpetwa.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

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

17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f'dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti Europeja hu affermat li: “.... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it.” [Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bhala wieħed fundamentali, dan “mhuwiex dritt assolut imma gie percepit b`mod divers tul iz-zminijiet skont koncessjonijiet diversi ta` politika socjali u ideologiji!. Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soggett ghall-interess pubbliku u għal gid tal-kollettività` fil-parametri stabbiliti mill-ligi” [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deciza 11 Awwissu 1995 konfermata minn din il-

Qorti fit-30 April 1996]. Izda “58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a ‘fair balance’ inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...].” Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

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

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

21. Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li

dik il-Qorti ma “rrikonoxxietx adegwatament” il-margini wiesgha ta` din id-diskrezzjoni.

Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu precipat ghal fattispecje tal-kaz huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-kaz gie lez il-principju generali tal-proporzjonalita`, bejn l-ghan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nzammx il dak il-bilanc gust “the search for which balance is inherent in the whole convention” [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. *“L-istat għandu d-dritt li jagħmel ligijiet sabiex jikkontrola l-uzu tal-proprjeta`, liema dritt huwa soggett in sostanza ghall-interess generali. Depozizzjoni din li hija skolpita ftermini wiesa` u li tagħti skop ampu u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, izda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tigi nterpretata fid-dawl tal-principju generali tal-“fair balance” li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in-disamina. Għalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess generali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issogġettat din ir-regola għall-principju generali tal-proporzjonalita`.” [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali – 26/11/2003]*

23. *Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea jinsab ritenu li: “Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of ‘fair balance’ that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In*

each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [Hutten Czapyuska v. Poland – para. 166 – 19 Gunju 2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The United Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

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

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

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

"Illi fdak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni lkwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispozizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispozizzjoni bħala parti mil-ligi tagħna, ingħad li din testendi biex thares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjixi (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilita` tal-Artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fihi tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dridd li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjixi bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex

tgawdi ħwejjigħha bil-kwiet irid ikun hemm interessa pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-ligi u l-principji generali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess generali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diga` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ĝenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta` principji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħha u dawk tal-Istat fuq in-naħha l-oħra;

Illi, fuq kollex, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinfteħmu b'qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 fil-kawża fl-ismijiet Sporrong & Lonnroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75), § 61). Għalhekk, filwaqt li l-ligijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid fidejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala ecċeżżjoni jew limitazzjoni għall-jeddu tal-individwu li jgħawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-ligi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid fidejh imma, bħal fil-każz li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi ligijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u tgħadidha ta` ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma “possimenti” fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta` semplicei proprjeta`. Kemm hu hekk “the word ‘possessions’ ... indicates that a wide range of proprietral interests were

intended to be protected. It embraces immovable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest” (Harris, O’Boyle & Warbrick);

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

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-għid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplice ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħi għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet)

Illi huwa mgħalleml li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, “there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner’s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a ‘deprivation’ for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of

possessions without formally divesting the owner of his title.”

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

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa acċettat li s-setgħa tal-Istat li jindha biex b`lgi jikkontrolla l-užu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonal. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża fl-ismijiet Gera de` Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi, min-naħha l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-užu tal-ġid min-naħha tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jithares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħi tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bhala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mgarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprijeta` u kif ukoll jekk ikun “semplicement” dwar indħil fl-užu tagħha (54 K. Reid A Practitioner’s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) pag. 501);

Illi huwa accettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonal mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` ħwejgu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` ħlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija pacifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Euwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni “inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights”. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.” (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f-paġġ. 882 – 3) Dan l-element tal-proporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f' Malta f'għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża fl-ismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et, fost bosta oħrajn);

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

kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kerċa, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b'užu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalihi. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kerċa ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiči tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijijet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kerċa ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera certifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija62. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f'każ li jikri l-post;

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

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewljeni li joħrog min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x-jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mħuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta`

enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-“canone”. Dan ifisser li l-“canone” jew ċens li kien ikun impost f'konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrūn dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kerċa l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinhalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrūn dirett fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kerċa dovuta marbuta mal-ammont ta` “canone” li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika originali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f'bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f'hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma` wiċċu l-padrūn dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mħuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-ġhażla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobбли, daqs kemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinhalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi “canone” u liema kirja żżomm milli l-immobбли bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-rigward “il-fatt illi l-ligi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kerċa jżomm il-valur monetarju tiegħu bla

konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jikrih b'kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-ligi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa socjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas socjali, tas-sid, jagħmlu l-ligi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni socjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` hwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ģenerali et §20);

Illi fis-sottomissjoni jiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-koncessjoni enfitewtika originali, huwa ġarrab hsara kemm fdak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura fidejh mal-ġħeluq tal-istess koncessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnū biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jgħorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħħal fis-seħħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien ghalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jezisti żbilanc bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mijha u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin centeżmi (€ 2911.23) kull sena – jgħibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jgħib f'kera fiziż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għali u għal martu u bil-ligi kif inhi ma jistgħux joħdu fidejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-koncessjoni

enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien hieles biex jinkera fuq is-suq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

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

Illi l-intimat Avukat Ĝenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jinda hal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti tal-privat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-riorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qataqħha li jidħol fkuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligjiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-riorrent, b`daqshekk ma jgħibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li l-kuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-ligi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan legittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-thaddim ta` politika soċjali u ekonomika f'qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-ligi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanc ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-ligi u r-rispett u l-

ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjigħom. L-ġħan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba ragunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f'bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reggħet inbidlet u saret iżżej favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie “privat” jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħha tal-Att XXIII tal-1979, seħħi indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-ġħan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonalij jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piżżejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-ġħanijiet li għalihom dik il-liġi ddahħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien digħa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani65. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw ecċeżżjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tnejħħija ta` certi fondi “ġodda” mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa certi kundizzjonijiet hemm preskritt. Dan ifisser li l-

Kap 158, sal-1979, kien eċċeazzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċeazzjoni fl-eċċeazzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu ssid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddiżi kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti thoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħrog ċar li d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil legħislattiv meta fl-ordinament ġuridiku. Malti kienu jezistu diga` ligħejiet oħrajn li jipprovd u ghall-harsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwiżizzjoni ġid immob bli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddū wkoll għal konċessjoni jiet enfitewtici ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddū fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ĝunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-każ tallum ma setgħetx tieħu beneficiju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetahi din il-kawża fl-2015. Dan ma

jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma” tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf thalli tabilfors impatt fuq il-kwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost. 3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et).

Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proceduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala “questionable” li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proceduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauči et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

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

housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable” (Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u c-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżżej meta wieħed iqis il-

valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kinetx fis-seħħ il-ligi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmulu lill-intimati Ganado (jigifieri f'Dicembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mijja u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġidida tal-kirja għal ġmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, il-kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mijja u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin čenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilahhaq issbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jigifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jithallas b`kera u dak li jixraq jithallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-ghanijiet leġittimi u soċjali li l-ligi qiegħda tilhaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reggħu saru fil-ligi baqgħu ma indirizzawx għal kollex qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li nghataw id-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali

Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – 7 fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li għalihi iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 “jirrenduha imposibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pusseß tal-proprjeta` tiegħu” din il-Qorti diga` qalet aktar qabel li dan ma jidħirx li huwa l-każ. Huwa tabilhaqq iżjed ieħes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-ligi ma tagħħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-access għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilhaq dak il-ghan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinhalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew ježisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba;

Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni għar-ragunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareg mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegħi fuq is-saħħha tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-ligi qiegħda ġżegegħelu jgorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni.”

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

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

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

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-ragunijiet mogħitija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tar-rekwizizzjoni, mhux qed jitqies li b'tali konċessjoni hija rrinunżjat għall-protezzjoni li tagħtiha l-ligi għad-drittijiet fondamentali

tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikkorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.”

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

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 - 19 June 2006).

Ikkonsidrat :

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-kaz ta` James v. Ir-Renju Unit (21 ta` Frar 1985):

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

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

*Madankollu, wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta` apprezzament li għandu 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` ujolazzjoni 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, intlaħaqx 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 magħmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f'kaz deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -- *Hutten-Czapska v. Poland* -fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f-paragrafu 105:*

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

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

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

"Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkoncerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta` Malta) kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b`titolu ta` enfitewsi temporanja jista` jikkonverti t-titlu tieghu fwieħed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

...

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emedata, sidien direttarji gew milquta retroattivamente għal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Gunju 1979 u diversi huma ssentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

Kazijiet simili għal dak in ezami kienu diga` mertu ta` kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

- i. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;*
- ii. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;*
- iii. Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru (14/2010/1), 22 ta` Frar 2013.*

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala għan a legitimate social policy. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htiegijiet tal-interess generali tal-

komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

...

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-ligi10 imsemmija huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet dikjarata leziva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et,11)."

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

Din il-kawza kienet kwazi identika ghal din tal-lum. Infatti hemm si trattava tal-appartament 32 fi Blokk C, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, li kien okkupat minn Christopher Pace Asciaq. L-okkupant lahaq miet qabel saret il-kawza. Għalhekk ma kienx fost l-intimati fil-kawza. It-talbiet li tressqu hemm kienu identici għal dawk li saru fil-kawza tal-lum.

Fis-sentenza li nghatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 ingħad hekk :-

"Illi pero, d-drittijiet tal-proprijeta tal-persuni f`Malta m`humiex protetti u garantiti biss permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda anke permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. F`dan ir-rigward jingħad illi l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa certament

applikabqli f'dan il-kaz għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim`Ministru et deciza mill-Qorti Kostituzzjonal fil-31 ta` Jannar 2014:

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

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi ġwejjīgħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħallieq tgawdi ġwejjīgħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-ligi u l-principji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqasux il-jedd tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u thares il-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemmil tal-Istat (Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et, Prim`Awla tal-Qorti Kostituzzjonal, deciza 23 ta` Ottubru 2014).

Illi, fuq kollo, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehma b`qari ma` xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-ligijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġidu fidejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'socjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew

insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċeazzjoni jew limitazzjoni għall-jedda tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedda tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

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

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

*Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni (**Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta` Dicembru 2001). Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħi għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003).*

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta` proprieta residenzjali, huwa magħruf illi l-margini ta` apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u għalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku għandu jigi rispettaw sakemm ma jkunx

manifestament bla bazi ragonevoli (Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet, Qorti Kostituzzjonalni deciza 10 ta` Ottubru 2003), u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.”

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

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

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

Fir-rikors tal-appell, ingħad :-

“Biex kollox ikun car l-Avukat Generali mhuwiex qiegħed jikkonta l-fatt li f`da nil-kaz, l-appellata Azzopardi garbet ksur tad-dritt ta` proprjeta` tagħha kif dan jinsab imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fejn l-Avukat Generali ma jaqbilx mas-sentenza appellate huwa dwar l-ammont ta` EUR 89,800 bhala kumpens pekunarju u non-pekunarju li gie ffissat mill-ewwel Onorabbi

Qorti ghaliex fl-umili fehma tieghu l-kumpens moghti kelli jkun ferm inqas minn hekk.

12. Illi l-appellant qed iressaq dan l-appell ghaliex ghalkemm qiegħed jaccetta li f dan il-kaz ma nzammx bilanc gust bejn l-interess generali u l-jeddijiet tas-sidien bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, hu ta` l-umlī fehma li l-kumpens moghti mill-ewwel Onorab bli Qorti huwa wieħed eccessiv u ingħata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati ...”

Tajjeb jingħad illi l-Qorti Kostituzzjonali għadha ma tatx decizjoni dwar l-appell peress illi l-appell jinsab differit ghall-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017 għat-trattazzjoni.

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

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

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

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

Sar appell fit-tlieta ; għad m`hemmx data tas-smigh tal-appell.

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

Qalet hekk :-

“Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-drift tal-istess għat-tgawdija tal-possediment tagħhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

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

Illi t-tezi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta` dan l-istess artikolu jipprovudi li l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta skont l-interess generali u f'dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

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

Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop

Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhala kontroll ta` uzu ta` proprjeta. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta`

akkomodazzjoni ta` min qieghed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Kelly. Ghalhekk l-artikolu 12A għandu jigi klassifikat bhala wieħed legittimu u fl-interess generali.

Proporzjonalita`

Il-Qorti pero trid tara jekk kienx hemm proporzjonalita bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita`u jekk r-rikorrenti qegħdin igorru piz eccessiv.

*Il-Qorti ta` Strasbourg fil-kaz **Sporrong and Lonnroth** stabbilit li:*

Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden.

Illi r-rikorrenti isostnu li bhala sidien tal-fond in ezami, ma jistghux, minhabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-uzu tal-proprjeta tagħhom u lanqas ma huma qed jircieu ritorn lokatizzju gust għal proprjeta tagħhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta` subenfitewsi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti għal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta għal Lm70 (illum ekwivalenti għal €628.93) fis-sena.

....Illi mill-provi prodotti għalhekk għandu jirrizulta car li anke jekk il-Qorti kellha toqghod fuq l-istima tal-Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa uvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament għal €3550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistgħu jigu mghieglha ihallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed

jircievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum rizultanti fis-suq.

Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta` dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta` proporzjonalita bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintla haq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanc bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-socjeta in generali.

....Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-stimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista` jiġi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix il-principju tal-proporzjonalita mitlub mill-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u għalhekk jiġi li r-rikorrenti qegħdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

Illi għalhekk il-kera attwalment percipita mir-rikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”

XIII. Risultanzi dwar l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni

Relattivament ghall-kaz tal-lum, il-Qorti sejra tagħmel dawn l-observazzjonijiet :-

Minkejja li l-koncessjoni subbenfitewtika favur l-intimata Farrugia kienet diga` ghaddiet meta dahal fis-sehh l-Art 12A tal-Kap 158, bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, ir-rikorrenti kienu qegħdin jigu kostretti *ope legis* illi jidħlu għal lokazzjoni għal zmien indefinit.

Fiz-zmien meta effett tad-dħul fis-sehh tal-Art 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimata Farrugia kienet u għadha qegħda tokkupa l-appartament de quo mingħajr l-ebda jedd jew titolu.

Ir-rata ta` kera li r-rikorrenti jistghu jippercepixxu bl-effett tal-Art 12A tal-Kap 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija baxxa u nsinjifikanti. Il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta kienu saru l-emendi fil-Kap 158.

Minkejja li tizdied kull tlett snin, il-kera xorta wahda ma tirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz, apparti l-fatt illi s-sid għandu jdejh marbuta dwar b`kemm għandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif għandha tigi awmentata l-kera, mhux il-kontrattazzjoni libera tas-suq.

Fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** kien rimarkat mill-ECHR fid-decizjoni tagħha tal-11 ta` Dicembru 2014 illi : “*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord’s position*”.

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza “**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :- “*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jagħtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*”

Hemm ukoll incertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistghu jieħdu lura l-appartament liberament.

Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta` fond b`inkwilin ighix fih huwa ferm inqas milli kieku l-fond ikun battal.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi l-piz li s-sid qed jintalab igorr huwa sproporzjonat u eccessiv.

Wara li kkunsidrat il-fatti u cirkostanzi kollha tal-kaz tal-lum, tghid l-Art 12A tal-Kap 158 meta applikat ghall-fattispeci tal-kaz odjern qiegħed jagħti lill-intimata Farrugia drittijiet ta` inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, mingħajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq. Għalhekk sejra tagħmel tagħha l-insenjamenti gurisprudenzjali li ghalihom irreferiet aktar kmieni u tadottahom ghall-kaz tal-lum.

Ghalhekk, filwaqt li qegħda tichad is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimata Farrugia, qegħda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Art 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom hekk kif imħarsa mill-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

XIV. Allegat ksur tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u ta` l-Art 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti qegħdin iressqu lment abbazi tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

L-Avukat Generali wiegeb ghall-ilment billi sostna dawn id-disposizzjonijiet jahsbu għal garanziji procedurali ; fir-rikors promotur, xejn ma jingħad kif dawn id-disposizzjonijiet kienu vjolati. Għalhekk isostni li l-Qorti għandha tirrespingi l-ilment.

Ir-rikorrenti ma jsemmux dan l-ilment fin-nota ta` sottomissjonijiet tagħhom.

Dwar id-dritt ta` smigh xieraq, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza : **Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et** : qalet hekk :-

*"Id-dritt ta` smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta` access għal Qorti, u kif ingħad mill-Qorti ta` Strasbourg id-dritt ta` smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 għandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat għandu obbligu jiggħarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu (**Beles and others v. the Czech Republic**, ECHR47273/99 deciza 12 ta` Novembru 2002, par. 49). Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv , l-individwu għandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights." (**Bellet v. France**, ECHR 23805/94 deciza 4 ta` Dicembru 1995, par. 36).*

Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni tagħha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgħumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u għalhekk kellha biss a disposizzjoni tagħha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti għalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficienti biex jingħad li d-dritt ta' access għal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction."
(Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta' Awwissu 2016).

F'dak il-kaz il-Qorti ta' Strasbourg kienet tal-fehma illi lanqas ir-rimedju Kostituzzjonali ma kien effettiv ghaliex il-Qrati ma kienux ordnaw l-izgħumbrament tal-persuni li kien qed jokkupaw il-proprijeta in kwistjoni u ghaliex l-ammont ta' kumpens li nghata mill-Qrati Kostituzzjonali kien baxx wisq, apparti illi ma kienx ingħata kumpens non-pekuarju."

Il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti kellhom access effettiv u prattiku biex jiksbu rimedju għal-leżjoni lamentata. Il-presentata ta' din il-kawza hija l-aqwa prova.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru, 2012 fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (op cit) id-dritt ta' smigh xieraq kien ezaminat minn lat iehor peress li hemm sar l-argument illi l-attrici kienet imcaħħda minn access ghall-Qorti minhabba li l-quantum tal-kumpens fil-forma ta' kera huwa stabbilit mil-ligi.

Jekk ir-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq l-istess parametric, allura tajjeb jinghad dak li kien rilevat fis-sentenza appena citata :-

“22. Lanqas ma jista` jingħad illi l-attriċi hija mċaħħda minn access għall-Qorti minħabba l-fatt biss illi l-quantum tal-kumpens fil-forma ta` kera huwa stabilit b’ligi.

Is-sid jista` jressaq lill-kerrej il-Qorti jekk dan ma jaqbilx ma` kif tiġi kalkolata l-kera jew jekk ma jħallasx. Access lil Qorti biex jiġi deciż l-ammont ta` kumpens ma jfissirx li l-Qorti ma tkunx marbuta bi kriterji legali biex tillikwida l-ammont.

“23. Il-Qorti għalhekk tichad l-ilmenti dwar diskriminazzjoni u dwar nuqqas ta` access għal Qorti, u tqishom x`aktarx frivoli.”

Il-Qorti qegħda tilqa` t-tanax (12) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u qegħda tichad l-ilment tar-rikorrenti abbazi tal-Art 39 ta` l-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

XV. Allegat ksur tal-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni

L-Avukat Generali wiegeb għal dan l-ilment bit-tlettax (13) l-eccezzjoni tieghu.

Ighid l-Avukat Generali illi r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati u lanqas ma abbinaw id-diskriminazzjoni ma` xi wieħed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

Inghad illi sabiex wieħed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` *like with like* kif ukoll illi l-mod ta` kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħarr-rikorrenti għandu proprjeta` li hija soggetta għal subenfitewzi temporanja.

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi :

[t]he enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status”

Huwa evidenti illi l-Art 14 m`ghandux ezistenza awtonoma izda jista` biss jigi applikat in konnessjoni ma` dritt fondamentali iehor protett mill- Konvenzjoni (ara : ECHR : **Marcks vs Belgium** : 13 ta` Gunju 1979).

Fid-decizjoni tal-ECHR tal-24 ta` April 1985 fil-kaz ta` **Abdulaziz, Cabales and Balkandali vs The United Kingdom** jinghad :-

[a]rticle 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to “the enjoyment of the rights and freedoms” safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.”

Fil-kaz tal-lum, jidher illi l-Art 14 kien abbinat mad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

L-Art 45 tal-Kostituzzjoni fl-ewwel subartikolu jghid illi : “*ebda ligi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha*” waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : ‘*ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħha ta` xi ligi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika.*” Fit-tielet subartikolu, il-kelma “diskriminatorju” hija definita bhala :

“... għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda

bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġgi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn.”

Dwar l-Art 45 tal-Kostituzzjoni, tajjeb issir riferenza għad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta` Frar 2002 fil-kawza : **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et** : fejn ingħad illi :-

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

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** : (op cit) ingħad hekk :-

20. L-art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għall-każ għax ma saret ebda allegazzjoni ta` trattament differenti għal xi waħda jew aktar mir-raġunijiet imsemmija f'dak l-artikolu, waqt illi l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ għax l-attrici qiegħda tgħid illi qiegħda ssir diskriminazzjoni kontrieha fit-tgawdija tal-jedd ta` proprjeta, li huwa wieħed mid-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni, u r-raġuni tad-diskriminazzjoni hija illi hija s-sid ta` proprjeta.

“21. Għalkemm l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ, il-Qorti ma tarax li hemm diskriminazzjoni kontra l-attrici għax ma hijiex qiegħda tingħata trattament differenti minn dak li jingħata lil sidien oħra ta` proprjeta li jinsab fl-istess pozizzjoni legali bħal dik tal-attrici. Il-fatt illi l-ligi tolqot biss sidien ta` proprjeta ma huwiex fih innifsu diskriminatorju għar-raġuni

ta` proprjeta, għax kull ligi li tolqot il-proprjeta neċċesarjament tolqot lis-sidien b`mod differenti minn dak li bih tolqot lil min ma huwiex sid. Li hu relevanti hu illi s-sidien kollha li għandhom proprjeta f' Malta u Għawdex li kienet mogħtija b`ċens li jagħlaq, bħal ma kienet il-proprjeta tal-attriċi, huma milquta bl-istess mod bil-ligi, u għalhekk ma hemmx diskriminazzjoni.”

Jidher illi r-rikorrenti ma rabtux l-ilment dwar diskriminazzjoni ma` xi wieħed mill-motivi elenkti fl-Art 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Fid-decizjonijiet (op. cit.) tas-27 ta` Gunju 2017 fil-kawzi tal-istess familja bin-**Nru 80/2014, 88/2014 u 96/2014** il-Qorti sabet illi ma kienx hemm diskriminazzjoni skont l-Art 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art 14 tal-Konvenzjoni u qalet :-

“Iz-zewg artikoli tal-ligi jitkellmu kontra eghmil diskriminatorju ghalkemm jezistu xi differenzi zghar bejniethom.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk :

It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tigi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raguni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor.

Kif affirmat, kemm fil-gurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Europea:

... the right under article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification. [Wessels-Bergervoet vs The Netherlands, deciza 4 Settembru 2002; Frette vs France, deciza 26 Frar 2002, para.34; u Zarb Adami vs Malta, deciza 20 Gunju 2006].

Illi fil-kaz in dizamina ma giet allegata ebda diskriminazzjoni fuq xi mottiv ta` status kif rikjest mill-ligi sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi hu risaput li mhux kull trattament divers iwassal ghal diskriminazzjoni skont l-artikolu 14 izda dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wiehed mill-istatus elenkati fl-artikolu. [Ara Kjeldsen, Busk Madsen u Pedersen vs Denmark, ECHR 6 Dicembru 1976 § 56; Carson u Ohrajn vs UK, ECHR Grand Chamber, 16 Marzu 2010 § 61; Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali et, Kost 24/06/2011; Edmond Espedito Mugliett vs Avukat Generali, Kost 28/09/2012; Lawrence Grech vs L-Avukat Generali, Kost 31/1/2014].”

Illi r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Fil-fatt fir-rirgward ta` dawk il-propjetajiet li jaqghu taht l-istess deskrizzjoni bhal tar-rikorrenti, ma giex pruvat li s-sidien li qeghdin fl-istess qaghda legali tar-rikorrenti, gew trattati u ntlaqtu b`mod differenti. Il-paragun irid isir fuq il-bazi ta` `like with like`. F`dan il-kaz l-artikolu 12A tal-Kap. 158 japplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti għandu proprjeta li hija soggetta għal subenfitewzi temporanja.

Inoltre jiġi rilevat li r-rikorrenti lanqas ma jabbinau id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddiċiġiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

Għalhekk ma jistax ikun hemm lok għal sejba ta` leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti lanqas ma rabtet l-allegat ilment tagħha dwar diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-motivi li nsibu elenkati fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal ghac-caħda tat-talba tagħha anke taht dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.”

Dan premess, il-Qorti tqis *ukoll* illi r-rikorrenti ma ressqux il-prova li kienu trattati b` mod diskriminatorju minn sidien ta` appartamenti ohra li kienu fil-qaghda taghhom jew f` qaghda li tixbah lil taghhom.

Fil-fatt ma rrizultax illi r-rikorrenti nghataw trattament differenti.

Il-Qorti qegħda tilqa` t-tletta (13) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u qegħda tichad l-ilment tar-rikorrenti li sar abbazi tal-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni.

XVI. L-Art 8 tal-Konvenzjoni nvokat mill-intimata Farrugia

Fir-risposta tagħha (ara n-nru 6) l-intimata Farrugia titlob harsien skont l-Art 8 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti terga` tagħmel riferenza għad-decizjonijiet (op. cit.) tas-27 ta` Gunju 2017 fil-kawzi tal-istess familja bin-**Nru 80/2014, 88/2014 u 96/2014** fejn ingħad hekk :

"Illi talba simili ma tistax tigi epurata f'dan ir-rikors fejn hija intimata. Għal kull buon fini għandu ingħad li fejn l-intimata tallega li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkostitwixxi indhil ghall-finijiet tal-artikolu 8 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li fil-kaz odjern, l-interferenza tikkonsisti fl-applikazzjoni mill-Qorti tal-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni (Kap. 319) u dizapplikazzjoni tal-artikolu 12A fil-konfront tagħha hija konsegwenza tal-htiega li titwaqqaf il-vjolazzjoni [AIC J. Barbara vs vs Avukat Generali et, PA 17/11/2016]."

Il-Qorti tikkondivid din il-linja ta` hsieb.

XVII. Ir-rimedju rikjest u l-erbatax (14) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali

L-Avukat Generali qed jeċcepixxi illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari izda mhux biss l-izgumbrament tal-okkupanti tal-appartement de quo, mhux gustifikati.

1. Kumpens

Il-Qorti sezra tqis il-kumpens.

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

Fid-decizjoni ta` Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonal kompliet tippreciza illi r-“*rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili għal opportunita` mitlufa.*”

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonal fil-kawza Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta` April 2016.

Il-Qorti qalet hekk :-

“*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonal fuq citat gie osservat:*

“*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz għandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha tagħti kumpens f`ammont infierjuri għal dak li nghata tir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li*

allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobigli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprijeta` tagħhom mingħand ma nħażżeha ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-existenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprijeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.”

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatav mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbi u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`da nil-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”

Meta jingħata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Għalhekk il-kumpens likwidat għandu jkun anqas

minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et : 12 ta` Lulju 2011)

Bid-decizjoni tas-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza : Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru : op. cit. : ir-rikorrenti inghatat kumpens ta` €60,000 bhala *just satisfaction*.

Fis-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2013 fil-kawza : Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et : op. cit. : il-Qorti Kostituzzjonali, wara li qieset il-fatturi kollha u l-istima tal-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni civili iżda danni għall-ksur ta` jeddijiet fondamentali, għamlet likwidazzjoni ta` kumpens għall-ksur tal-jedd fondamentali fis-somma ta` €15,000.

Referenza ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et : op. cit. : fejn ingħad :-

“25. F’materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :

“The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference.” [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiski v. Poland, decided 22 June 2004].

26. Fil-kawza Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:

“F’kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq għandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista` jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta` Edwards v Malta u Ghigo v Malta 17 Lulju 2008] ddecidiet li :

“Para.76. As the Court has already stated on may 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 (....Mellacher and Others v Austria para.45].”

27. *Inoltre, “In the absence of a formal expropriation that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances to investigate the realities of the situation complained of!.. Since the Convention is intended to guarantee rights that are practical and effective it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation [Sporrong & Lonnroth v. Sweden 18/12/1994; ara ukoll kawza Perit Duminku Mintoff, supra]”.*

28. *Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relativament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mijja, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni “ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing.”*

29. *Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal- Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f'dik tal-Qorti Europeja, li fkaz ta` legislazzjoni*

li għandha għan socjali l-kumpens offrut jiċċa` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

30. *Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci v. Malta, [Appl. 47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :*

“... [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 [see James and Others, cited above, para.54 and Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

31. *Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizzied għal erba; mijha, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu għandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.*

32. *Din il-Qorti tikkondivid i l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jingħad li għat-tfixx kil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wieħed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tingħatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principally dan il-fattur li, fil-seħema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.*

33. *Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza Josephine Bugeja v. Avukat Generali, deciza 7 Dicembru 2009, għad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` għandu jittieħed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami għandu jsir mhux in vacuo, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "Huwa l-ezercizju ta` dak id-dritt fil-prattika u b`mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista` bhal fil-kaz in ezami, talvolta jamonta għal-leżjoni ta` dritt fundamentali" [para.45]. Jigi ribadit li l-Qorti għandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnun mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "practical and effective" biex jiġi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax għal esproprijazzjoni de facto."*

Fuq l-istess linji kienet is-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta tat-2 ta` Mejju 2017 fil-kawza : **Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et** : op. cit. : fejn ingħad :-

"Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, hija l-fehma ta` din il-Qorti li r-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-fondi 31 u 32 miz-żmien tal-konverżjoni fl-2004.

Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu kumpens għal ksur ta` dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u wkoll id-danni pekunjarji li sofreww. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għal sentenza riċenzjuri mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet: Walter Delia et vs Chairman tal-Awtorità tad-Djar (54/09AE) deciżha fit-18 ta` Frar 2016, fejn intqal hekk:

"51. F`Għigo v. Malta, il-Qorti Ewropea spjegat illi l-iskop li jingħata rimedju taħt dan l-artikolu hu sabiex ir-rikorrenti jitpoġġa kemm jista` jkun fil-pożizzjoni li kien ikun fih li kieku l-ksur ma kienx sar. "The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the

applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)."

52. *Għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett tal-kumpens għall-ksur ta` dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u l-kunċett ta` danni ċivili, għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in-kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m`hemm xejn fil-liġi li jipprob bixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'rizzultat ta` leżjoni ta` dritt fundamentali."*

Din il-Qorti, kkunsidrat diversi fatturi fl-eżerċizzju li għamlet biex tillikwida l-kumpens dovut. Tispjega li hija:

- ikkunsidrat l-istimi tal-perit tal-valur lokatizju tal-fond għal kull sena mill-2004 sad-data tal-preżentazzjoni tar-rikors u qieset bejn wieħed u ieħor kemm kien ikun għas-snin 2014 sa 2016;
- ikkalkulat li l-iżbilanc li sofrew mill-2004 kien madwar €40,000
- però qieset il-fatt li l-valuri lokatizji huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li ġarrbu u mhux prova ta` telf reali u għalhekk irid ikun hemm xi ffit temperament fil-kwantum tal-kumpens f'dan ir-rigward;

Dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha finalment wassluha għall-ammont ta` €30,000."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : op cit : ingħad hekk :-

"Illi għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali

tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzżejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` ħlas ta` kumpens bħallikieku l-ħaġa li dwarha seħħi il-ksur kienet inbiegħet, xi għamlta` kumpens huwa mistħoqq u doveruż. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti findħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tiegħu;

Illi b`żieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-ħlas tad-danni “ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja”;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta` xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta` danni mgħarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-għoti ta` kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fleewel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jgħoddū għall-Qorti ta` Strasbourg u mhux għall-qrat domestiċċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ģenerali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-saħħha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta` rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-

Akkomodazzjoni Soċjali et). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlu (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jircievi r-rikorrent mad-dħul li jiġi jidher fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieħ aktar fuq it-ħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta` kull każ;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrent ġarrek ukoll lill-intimati Ganado, iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jħallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jingħata jew li jagħmlu tajjeb għal għażla li kienet tagħtihom il-liġi. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiziż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b`mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure uttitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li,

min-naħha tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem “fil-każ ta` ligi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux” (Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidoni Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et);

Illi meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrat minn żmien għal żmien inqdew bihom f'kazijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din issomma qiegħda tqis ukoll iż-żmien li r-rikorrent ha biex ressaq l-ilment tiegħu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċċali et)."

F`dan l-isfond, il-Qorti tqis illi l-proceduri odjerni min-natura tagħhom huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-leżjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali tagħhom, precizament id-dritt tutelat bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant, ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fuq is-suq hieles, hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt tajjeb jingħad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust għal-leżjoni subita.

Dawn il-fatturi huma :-

- (1) L-ghan socjali tal-mizura legislattiva promulgata fl-1979, circa sentejn wara li kienet saret il-koncessjoni subenfitewtika fl-1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

- (2) L-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinetx imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti llum ;
- (3) L-incertezza dwar jekk il-fond taghhom qattx kien ser jigi f'idejn ir-rikorrenti ;
- (4) It-tul ta` zmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta` sproporzjonalita` kuntrarja ghalihom, tenut kont ukoll taz-zmien li hallew ghaddej minn meta' ghalaq ic-cens tal-intimat fl-2002 sakemm ipprezentaw il-kawza tal-lum fl-2014.

Dan kollu premess, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi għandha tadotta l-likwidazzjoni li għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza li għaliha jirreferu r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors odjern, fejn ikkonfermat il-likwidazzjoni tal-Ewwel Qorti.

Apparti li dik id-decizjoni kienet *res inter alios acta*, il-fatti, cirkostanzi u *t-time factor* involuti kienu għal kollo diversi mill-assjem ta` provi riskontrati fil-kaz tal-lum.

Fil-kaz citat mir-rikorrenti, l-Ewwel Qorti (u l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat) qaghdet fuq rapport ta` perit tekniku u minkejja l-konsiderazzjonijiet fuq riferiti bhal donnu applikat l-għoti ta` danni civili fil-kuntest ta` procediment kostituzzjonali.

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti ma kellhiex il-konfort ta` relazzjoni ta` perit tekniku ; ghazla din tal-partijiet.

Tghid hekk ghaliex filwaqt illi l-Avukat Generali għamel il-prova viva voce ta` perit *ex parte m`ghamlux l-istess ir-rikorrenti* ghaliex qaghdu fuq rapporti ta` periti teknici li kienu nkarikati f'kawzi ohra li ghalkemm kienu jittrattaw il-blokki St Julian's Court xorta jibqghu rilevanti ghall-partijiet fil-kawza abbazi tal-principju – anke hawn – ta` *res inter alios acta*.

Għajr għal dawk ir-rapporti, fil-kawza tal-lum, xejn ma jikkontradici dak li rizulta lill-Perit Buhagiar.

Differenza ohra ta` sostanza bejn din il-kawza u dik deciza u citata mir-rikorrenti huwa *t-time factor*.

Filwaqt illi d-decizjoni citata hadet is-snin biex tkun deciza finalment, ir-rikorrenti *bonta` loro* ghogobhom jaghmlu din il-kawza wara li kienet deciza l-kawza citata tal-Qorti Kostituzzjonali. Anke t-tul taz-zmien kien fattur decisiv f-dak il-procediment.

Fic-cirkostanzi m`ghandux ikun pretiz mir-rikorrenti illi din il-Qorti – bhal donnu sprovvista minn mohh u minn hsieb – isservi biss biex tagħmel *rubber stamping* ta` li għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza citata, dan dejjem bl-akbar rispett kif jixraq lill-Qorti Kostituzzjonali.

Il-fatti juru illi r-rikorrenti pprezentaw il-kawza tall-lum fl-2014 u qed ikollhom sentenza fl-ewwel istanza fl-2017 minkejja l-komplexità tal-mertu tal-kawza.

Din il-Qorti mhijiex se sservi ta` *rubber stamp* izda sejra tagħmel gustizzja kif jixraq - *all the way*.

Il-Qorti tifhem li l-inizjattiva legislattiva li saret kienet intiza għal għan socjali.

Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-koncessjoni tas-subenfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-mizura li kienet ser tigi promulgata.

Il-Perit Paul Buhagiar (perit *ex parte* tal-Avukat Generali) stabilixxa l-valur lokatizju annwu ta` l-appartament de quo abbazi ta` ritorn b'rata ta` 2.75%.

Mill-banda l-ohra, ir-rikorrenti jagħmlu l-prova li r-ritorn fuq l-appartament de quo jvarja bejn 4% u 8.1%.

Kienu ezebiti ukoll rapporti ta` periti teknici nkarikati biex jiġi jistmaw appartamenti ohra simili għal dak tal-lum (ara dak relatati mill-Periti Valerio Schembri u M'Louise Musumeci)

Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni, tirrizulta diskrepanza qawwija fil-konfront tal-valur lokatizju reali ta` l-appartament. Fl-agharr ipotezi għar-rikorrenti, jekk wieħed joqghod fuq il-prospett tal-perit *ex parte* tal-Avukat Generali, ir-rendita` mill-valur

lokatzju fis-suq kelly jammonta ghal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti, liema kera qatt ma kienet accettata mir-rikorrenti.

Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti baqghu ma ressdux bhala prova rapport ta` perit *ex parte*.

Lanqas ma saret talba ghall-hatra ta` espert tal-Qorti.

Minkejja d-diskrepanza li rrizultat minn evalwazzjoni tal-valuri mressqa mill-perit ex parte tal-Avukat Generali, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-imbors favur is-sid tal-valur shih fis-suq hieles.

Lanqas ma jista` jagevola lill-intimata Farrugia, kwalunkwe argumentazzjoni fis-sens li ghamlet miljoramenti fil-fond in kwistjoni. Jekk il-miljoramenti saru qabel ghalaq is-subcens temporanju, dawk kellhom imorru lura għand ir-rikorrenti b`effett tal-Art 1521 tal-Kap 16.

Fuq nota finali.

Diversi kienu l-pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali fejn kumpens kif likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott – anke notevolment – billi kien meqjus bhala eccessiv.

Tirreferi in partikolari għad-decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali :-

Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et deciza fid-29 ta` April 2016 fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 10,000 għal EUR 2,500.

Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta` April 2016, fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 50,000 għal EUR 5,000.

Vincent Curmi noe vs Avukat Genearli et deciza fl-24 ta` Gunju 2016, fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 1,000,000 għal EUR 25,000.

Rose Borg vs Avukat Genearli et deciza fil-11 ta` Lulju 2016 fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 15,000 ghal EUR 5,000.

Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciza fl-24 ta` Gunju 2016, il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 20,000 ghal EUR 10,000.

Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali deciza fid-29 ta` Settembru 2016 fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 20,000 ghal EUR 5,000.

Jesmond Portelli et vs Avukat Generali et deciza fil-25 ta` Novembru 2016, fejn il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ridott minn EUR 16,000 ghal EUR 5,000.

Il-Qorti hasbet fit-tul.

Hadet kont ta` kollox, inkluz l-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz li diga` ghamlet ampja riferenza ghalihom, id-dikjarazzjoni tagħha li kien hemm vjolazzjoni, il-komportament u l-ghażliet tar-rikorrenti, u l-pronunzjamenti tal-qrati.

Hija l-fehma konsiderata tagħha illi kumpens fl-ammont ta` €5,000 għall-vjolazzjoni subiti mir-rikorrenti tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni jkun gust u sufficjenti.

Dan l-ammont għandu jithallas lir-rikorrenti Patricia Anastasi wahedha stante illi fil-mori tal-kawza saret wahedha sisid tal-fond de quo bis-sahha ta` l-att ta` divizjoni li għalih il-Qorti għamlet riferenza aktar kmieni.

2. L-izgumbrament tal-intimata Farrugia

Fil-hames (5) eccezzjoni tagħha, kien eccepit mill-intimata Farrugia illi r-rikorrenti ma jistghux jitkolbu l-izgumbrament tagħha f' kawza li hija purament kostituzzjonali u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija ntiza biex tattaka validita` ta` ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta` kawza civili.

Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza : **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten** : fejn ingħad hekk :-

“ ... Illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi “jekk xi ligi oħra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, il-ligi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett”. Il-Qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-saħħha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni tac-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda thalli li jingħata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Ir-rimedju għalhekk jista` jkun biss illi l-Qorti taqtà l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi sseħħi il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa` bla titolu.

16. Lanqas ma huwa relevanti l-fatt illi r-rimedju mogħti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta` Amato Gauci kien il-kundanna tal-gvern li jħallas id-danni u mhux il-kundanna tal-kerrej għal żgħumbrament. Qabel xejn kawżi quddiem il-Qorti Ewropea jsiru kontra l-istat u mhux kontra cittadini privati: il-kerrej, li ma kienx parti fil-kawża, ma setax jiġi kundannat li jiżgħombra. Barra minn hekk, ir-rimedju li tista` tagħti dik il-Qorti huwa biss kontra l-istat: ma għandha ebda setgħa tordna żgħumbrament ta` cittadini privati. Ukoll, dik il-Qorti tista` biss tgħid illi irravvizzat ksur ta` xi disposizzjoni tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali izċċa ma għandha ebda setgħa li tgħid illi l-ligi domestika “tkun bla effett”.”

Fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** : op cit : l-Ewwel Qorti qalet li :

“...fost ir-rimedji li qiegħda titolob l-attriċi għal dan il-ksur hemm dak tal-iżgħumbrament tal-konvenuti Bajada mill-fond. Din il-Qorti ma

tarax illi huwa kompitu tagħha fil-kompetenza kostituzzjonali li tagħti ordni ta` żgumbrament, ukoll għax ma ġiex, u ma setax jiği, dibattut quddiemha jekk il-konvenuti Bajada għandhomx xi titolu ieħor biex iżommu l-fond. Jidher ukoll illi hemm kawża oħra pendent bejn l-attriċi u l-kerrejja (rikors maħluf numru 288/2007) fejn tīgi dibattuta l-kwistjoni taliżgħumbrament. Għall-ghanijiet ta` din il-kawża tal-lum huwa bizzżejjed li jingħad illi l-konvenuti Bajada ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li għamlet jew tista` tagħmel l-attriċi fil-forum kompetenti biex tikseb l-iżgħumbrament tagħhom.

Fis-sentenza tagħha l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li :

“Dwar x`ghandu jkun ir-rimedju, l-Ewwel Qorti pprovdiet billi qalet illi l-intimati Bajada ma jkunux jistgħu jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li tista` tagħmel ir-rikkorrenti fil-forum kompetenti biex tikseb l-iżgħumbrament tagħhom. Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq din il-materja, tara li dan mhux rimedju li tista` tagħti.

Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Għannuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ccittadin. La darba, f'dan il-kaz, il-ligi per se ma gietx meqjusa li tikser il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tīgi dizapplikata ghall-kaz. Din il-Qorti già` osservat f'kuntest iehor li meta jkun hemm ordni ta` rekwizizzjoni u l-Gvern iqiegħed persuna ohra in situ b`kera li titqies baxxa, ir-rimedju mhux li tithassar dik l-ordni ta` rekwizizzjoni izda li jingħata kumpens adegwat bhala just satisfaction u dan talli ma nholoqx bilanc gust bejn l-interessi involuti. F'dawn ic-cirkostanzi, ma tkunx l-ordni ta` rekwizizzjoni nnifisha li tkun kisret id-dritt ta` proprjeta` tas-sid, izda l-mekkanizmu ta` kumpens (ara Montanaro Gauci v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Novembru 2011). Anke l-kaz meritu ta` din il-kawza m`huwhiex il-

passi li ha l-Gvern fl-interess generali li huma hziena izda l-mekkanizmu li holoq biex jigi determinat l-applikazzjoni tal-ligi u l-quantum tal-kumpens. Ghalhekk, anke f'dan il-kaz, irrimedju għandu jkun ta' kumpens, kif del resto jipprovdi l-Artikolu 41 ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-uniku ligi li nstab li gie miksur.

Din il-Qorti ma tistax tagħti ordni li twassal, wisq probabbli, għat-tkeċċija tal-konjugi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta l-protezzjoni infisha, mogħtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid. Veru li jista jingħad li, f'dan il-kaz, il-konjugi Bajada ma haqqhomx jibqghu fil-post la darba għandhom proprijeta` immobбли ohra, pero, għal dan ma hasibx il-Legislatur, u ma jahtux il-konjugi Bajada li jippruvaw jieħdu vantagg mil-ligi kif inhi.

Kif osservat il-Qorti Ewropeja tal-Gustizzja fil-kaz ta' Amato Gauci, aktar qabel imsemmi, meta l-ligi ma tippordix li s-sid ikun jista` jikkontesta d-dritt tal-enfitewwa li juzufriwixxi ruhu bil-beneficci li tagħtih il-ligi “on the basis that they were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation”, irrizultat ikun li “the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners”. Kwindi, il-ligi għandha titqies applikabbli ghall-kaz, izda peress li fl-istess ligi jezistu nuqqasijiet procedurali biex jinholoq bilanc gust, irid jingħata kumpens adegwat lis-sid halli “jinholoq” dan il-bilanc.”

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **Dr. Cedric Mifsud et vs. L-Avukat Ģenerali et** : op cit : ingħad hekk :-

“13. *It-tieni aggravju jolqot ir-rimedju li tat l-ewwel Qorti meta qalet illi l-konvenuti Azzopardi ma jistgħux jinqdew bl-art. 12(2) biex iżommu l-proprijetà tal-atturi b’kiri. ...*

14. *Huwa minnu illi l-Avukat ġenerali bħala rappreżzentant tal-gvern għandu interess ġenerali fit-twettiq tal-politika ta’ social housing.*

Madankollu, għall-għanijiet ta` proċeduri ġudizzjarji interess ġenerali bħal dak jista` ma jkunx bizejjed jekk il-parti interessata ma tkunx se tieħu vantaġġ fil-każ partikolari.

15. Fil-każ tal-lum il-konvenuti Azzopardi ma appellawx mis-sentenza li għalhekk, għalihom, hija res iudicata. L-istess konvenuti Azzopardi għalhekk huma marbuta bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti illi “ma jistgħux jinvokaw dan il-provvediment [tal-art. 12(2) tal-Kap. 158] biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta` dawn il-proċeduri”. Huwa ovju għalhekk illi, għall-ġhanijiet tal-kawża tallum, l-Avukat Ġenerali ma jista` jikseb ebda vantaġġ minn dan l-aggravju.

16. Għal din ir-raġuni l-Qorti ma tqisx aktar dan l-aggravju.”

Fis-sentenza : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : op cit :
ingħad hekk :-

“Illi għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba specifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgħumbrament tal-intimati Ganado mill-post;

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Kif sewwa jgħid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta` kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-ġħajnej tal-vjolazzjoni li qiegħed iġgarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parżjali li jieqaf malli tinqata` l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjeni li mhux magħruf kemm jista` jtul (Ara Amato Gauči vs Malta §80);

Illi, min-naħha l-oħra, sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali jitlob l-ġħoti ta` rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b`mod li l-ġħoti waħdu ta` kumpens jista` ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb bizzżejjed. F'każi jiet ta` dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li rrimedju tat-tnejħiha tal-okkupant minn post

kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta` Rekwizizzjoni);

Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali fċirkostanza bħal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawża fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ĝenerali et §§ 32 – 36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligjiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġgarrab ksur tal-jedd tiegħi taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħha l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompietu ta` Qorti mitluba tistħarreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnejħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta` rimedju li tista` tagħti f'każ li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;

Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħi fiż-żmien “konvenzjonali” tagħha, il-kwestjoni tat-tnejħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b`dak il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu ngħabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħi ta` dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq fazzjoni apposta;

Illi għalhekk, ghall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistgħux jistriehu iż-żejjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligjiet ta` Malta biex jiġiustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent.”

(ara wkoll : Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et : op cit ; Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et : op. cit. : u Victor Portanier et vs Avukati Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 - fost ohrajn).

Fid-decizjoni illi tat l-ECHR fil-kaz ta` Frendo Randon and Others v. Malta fit-22 ta` Frar 2012 inghad illi :-

“16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC], no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate.”

Tghodd ukoll il-konklużjoni li waslet għaliha l-ECHR fil-kaz ta` Lindheim and Others vs Norway tat-12 ta` Gunju 2012 :-

“Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants’ individual complaints, it adds by way of a general

observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-proceduri kostituzzjonal mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin għandux jigi zgħumbrat jew le.

Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, dik il-ligi ma tistax tibqa` tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leziva għad-drittijiet fundamentali ta` dik il-parti.

Il-Qorti qegħda tilqa` il-hames (5) eccezzjoni tal-intimata Farrugia.

Għalhekk sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt (6) eccezzjoni tal-intimata Farrugia.

Decide

Għar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qegħda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministr u Ministr tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, tiddikjara li mhumiex il-leggħetti kontraditturi tar-rikorrenti, u għalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad it-tieni (2), ir-raba` (4), is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9), l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali.

Tilqa` t-tielet (3), il-hames (5), il-hdax (11), it-tanax (12), it-tlettax (13) u l-erbatax (14) l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali.

Tilqa` it-tieni (2) u l-hames (5) eccezzjonijiet tal-intimata Liliana Farrugia, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sit (6) eccezzjoni tagħha, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tagħha.

Tilqa` l-ewwel (1) talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Patricia Anastasi garrbet vjolazzjoni tad-dritt tagħha ghall-propjeta` kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tichad il-bqija tal-ewwel (1) talba.

Riferibbilment għat-tieni talba, tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti Patricia Anastasi s-somma ta` hamest elef Ewro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt tagħha ghall-propjeta` kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimata Liliana Farrugia ma tistax tistrieh iż-żejjed fuq id-dispożizzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex tibqa` toqghod fl-appartament numru 10, Block B, St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din issentenza tghaddi in gudikat jibghaq kopja tagħha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

**Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef**