QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2019.

Numru 6

Rikors numru 54/17LSO

Joseph Darmanin

v.

Avukat Generali u Alfred u Dolores Maria konjugi Barbara

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat l-Avukat Generali mis-sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti ddikjarat: (a) li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qed jinghata dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimati Alfred u Maria Dolores Barbara [l-intimati] u jrendi impossibli lir-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu hu ghalhekk huma bla effett fil-konfornt tal-istess intimati; (b) li hemm ksur tad-drittijiet tal-istess rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu numru 9 maghrufa bl-isem 'Doralf' fi Triq Edgar Ferro, G'Mangia [il-fond], kif protetti mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [Kostituzzjoni] u mill-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Konvenzjoni]; (c) li l-intimati ma jistghux jinqdew bl-imsemmi Artikolu 12 sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi; (d) li l-intimat l-Avukat Generali hu responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent bhala konsegwenza tal-operat tal-Att XXIII tal- 1979 *ai temini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u ghalhekk ghandu jhallas lill-istess rikorrent kumpens pekunarjarju ta' €33,776 u kumpens non-pekunjarju likwidat fl-ammont ta' €5,000, flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena minn dakinhar tas-sentenza sad-data tal-hlas effettiv; u (e) li l-ispejjez gudizzjarji kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 2017, ghandhom jithallsu mill-intimat l-Avukat Generali wkoll.

<u>Il-fatti</u>

2. Il-genituri tar-rikorrent kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni lill-intimati Barbara ghal zmien ta' 17-il

sena b'cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Francis Micallef maghmul fid-9 ta' Settembru 1963[1]. Wara t-tmiem ta' dik il-koncessjoni enfitewtika fit-30 ta' Settembru 1980, dawn l-intimati baqghu jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom bis-sahha tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979.

3. L-ewwel Qorti spjegat sew l-awmenti tal-kera li saru bejn it-30 ta' Settembru 1995 u l-1 ta' Jannar 2016 u biex a skans ta' repetizzjoni inutili jinghad fil-qosor li minn Lm80 fis-sena l-kera mill-1 ta' Jannar 2016 kienet bdiet tithallas fl-ammont ta' €811.41 ghat-tliet snin sussegwenti.

Mertu

4. Illi r-rikorrent fetah dawn il-proceduri fejn talab lill-ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979,u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.
>
> "2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 9 Doralf, Triq Edgar Ferro, G'Mangia gja "Mary House" fi Triq Gdida bla isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta' bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-

[1] A fol. 7.

rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

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

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

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

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

5. L-intimat l-Avukat Generali fir-risposta tieghu eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrent kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk kellhom jigu michuda, filwaqt li ssottometta li: (a) ma kien sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni; (b) ir-rikorrent kellu jressaq prova dwar dak li kien qed jallega; (c) il-fond kien okkupat skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158; (d) skond l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali allura l-kumpens pretiz ghall-uzu ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq; (e) id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxux tehid forzuz izda biss kontroll ta’ uzu ta’ proprjeta; (f) l-ghan wara d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u dan jikkwalifika bhala interess generali; (g) il-mizura ta’ kontroll ta’ proprjeta` hi wahda

temporanja u r-rikorrent qed jigi kumpensat permezz ta' awment regolari tal-kera.

6. L-intimat appellant ukoll ipprezenta r-risposta tieghu fejn ressaq diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari w ohrajn dwar il-mertu.

Is-Sentenza Appellata

7. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "Illi r-rikorrenti jilmentaw li qed isofru lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Alfred u Dolores Maria konjugi Barbara fuq il-fond 9, *"Doralf",* fi Triq Edgar Ferro, Gwardamangia, gja bl-isem "*Mary House"* fi Triq Gdida bla Isem li tizbokka f'St. Joseph Street, Pieta, u dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Konsegwentement ukoll qed jitolbu li jinghataw dawk ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati konjugi Barbara, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni ghal tali lezjoni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**
>
> "Illi l-intimat Avukat Generali laqgha ghat-talbiet billi fic-cirkostanzi odjerni sostna li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali imsemmija: trid tingieb prova tal-fatti dikjarati inkluz tal-proprjeta` tal-fond; li l-fond jidher li hu okkupat fuq bazi legali; li *stante* li l-iskop tal-artikolu huwa wiehed socjali, il-kumpens li jintalab m'ghandux jitkejjel mal-valur li l-fond igib fuq is-suq; li d-disposizzjoni tal-Kap 158 ma jikkostitwixix *tehid forzuz* u obbligatorju tal-proprjeta` u kwindi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern; fi kwalunkwe kaz il-ligi

ghandha ghan li tiffavorixxi l-interess generali; li c-cirkostanzi li fihom is-sidien jistghu jirriprendu l-proprjeta' taghhom twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Inoltre r-rikorrent qieghed jigi kompensat tramite awment regolari tal-kera.

“Illi l-intimati konjugi Barbara opponew ghat-talba billi dejjem hallsu l-kera u jekk ir-rikorrent jixtieq jivvanta xi pretensjonijiet, dan ghandu jaghmlu fil-konfront tal-legislatur u mhux fil-konfront taghhom. Essenzjalment isostnu li m'ghandux isofri mill-konsegwenzi ta' xi lezjoni soffert mir-rikorrenti, senjatament li decizjoni f'din l-azzjoni m'ghandhiex timpingi fuq xi jedd li huma igawdu u jibqghu igawdu l-fond *de quo* bil-kera dovuta skont il-ligijiet prezenti u futuri.

“**Fatti li jemergu mill-atti esebiti.**

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

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

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

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

“L-ammont ta' kera pagabbli kien ta' :

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

“**PROVI**

“**<u>PERIZJA TEKNIKA</u>**

“**Valur lokatizju**

“Il-Qorti nnominat lill-Perit AIC Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1 ta' Ottubru 1980 u ghal kull 5 snin sussegwenti sal-prezentata tar-rikors odjern.[2]

“**Rapport Peritali**

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

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

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

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

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

“Fil-kolonna murija fin-naha tal-lemin 'X' hemm rapportat l-kera realment mhallsa mill-inkwilini ghas-snin indikati skont ir-rati kkalkolati skont il-ligijiet vigenti. Din il-kolonna giet mizjuda minn din il-Qorti sabiex isir paragun mar-rati kkalkolati mill-Perit Tekniku u mhix parti mit-tabella MEX1 prospettat mill-Perit Tekniku.

“**Mis suespost, mill-komputazzjonijiet tal-kirjiet jirrizulta li l-ammont ta' kera imhallsa annwalment ghas-snin 1980-2017**

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

(inkluz iz-zieda ghall-€811.41 ghas-sena 2016) jammonta komplessivament ghall-€13,817.19 filwaqt li l-valur lokatizju ghall-istess perjodu huwa stmat fl-ammont maghdud komplessivament ta' €47,593.50.

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

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

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

“**L-Avukat Generali** pprezenta stima **tal-Perit Paul Buhagiar,** perit *ex parte* (fol 72), fejn ikkonstata li *area* imsaqqfa tekwivali ghal 87.05 metru kwadru. Skont studju li qal li ghamel fil-2015 fuq il-valur tal-appartamenti mibnija qabel il-1978, il-valur tal-arja imsaqfa ghal kull metru kwadru ekwivalenti f'Tal-Pieta' jista' jittiehed li jammonta ghal **€880.20** li qed jizdied b'25% biex jaghmel tajjeb ghal fatt li l-post mhuwiex appartament imma accessibbli indipendentement mit-triq. Ma' dan zied 25% ulterjorment biex jirrifletti z-zieda f'dawn l-ahhar tliet snin.

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

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

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

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

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

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

“**Prova ta' Titlu**

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

“*In linea* gurisprudenzjali kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**, deciza fis-7 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta :- *“Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika." (Kost. 27.3.2015 :* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et).*** *Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

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

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

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

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

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

“L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :-

"Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist: "

"*(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,*

"*-omissis-."*

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

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

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt; u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina v Avukat Generali et -** PA (Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

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

"Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-

ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza." (sottolinear ta' din il-Qorti). Jigi rammentat li l-kaz ta' Rose Borg kien jirrigwarda koncessjoni enfitewtika temporanja li giet konvertita ghall-kirja bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-enfitewsi giet ikkuntrattata wara s-sena 1979.

“Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et.** datata l-31 ta’Ottubru, 2014:

> *“L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b’mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il- proprjeta`', izda jrid ukoll illi 'ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq."*

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

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

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

“**FIL-MERTU**

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

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

“**Principji Generali**

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

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

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*
>
> *"Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".*

"Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

> "*1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities,* ***James and Others v. the United Kingdom****, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska v Poland).**[3]

"Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe`:

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

"**Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma soddisfatti. Ghal dak li jirrigwarda l-ghan legittimu, din il-**

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

Qorti trid tosserva li l-Qorti ta' Strasbourg sabet li l-ghan socjali naqas tul id-decenni u sahansitra esprimiet id-dubju dwar jekk l-ghan socjali ghadux jesisti fil-gurnata tallum. Dan ser jigi diskuss iktar il quddiem. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirrizultax soddisfatt u jwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat u ghar-rimedji li ser jigu ordnati 'l quddiem.

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

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

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

“Madankollu, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta’ apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta’ sentenza tal-Qorti ta’ Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "*meta si tratta ta’ allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta’ vjolazzjoni ta’ xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f’kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar ‘l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-*

bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet - ***Hutten-Czapska v. Poland*** [4] ***- fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni."*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

"Dik il-Qorti kompliet hekk f'paragrafu 105:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."* (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** -Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

"Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[5] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

> *"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57)."*
>
> *"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords*

[4] Fuq citat

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

and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

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

"Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna l-**Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

"**Testwalment:**

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

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

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

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

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

"Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li

kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

"i. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
"ii. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
"iii. **Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013;
"iv. **Rose Borg v Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u f'sentenzi sussegwenti mill-istess Qorti Kostituzzjonali, liema kaz jirrigwarda koncessjoni enfitewtika moghtija wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.

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

"**IL-KWISTJONI ODJERNA**

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

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

"Illi anke jekk wiehed kellu jaccetta dan l-argument, ifisser li l-werriet jitpogga f'sitwazzjoni fejn ikollu "ghazla" bejn jekk ghandux jirrinunzja ghall-proprjeta' fil-wirt ossia jaccetta l-effetti ta' ligi abbuziva. Din mhi ghazla xejn (ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg v Avukat Generali** u s-sentenzi sussegwenti fejn il-Qorti dahhlet fil-kwistjoni dwar il-volontarjeta' u l-aspett ta' rinunzja meta *si tratta* ta' jeddijiet

fondamentali). Din il-Qorti frankament ma tifhimx il-linja mehuda mill-Avukat Generali, li ghandu jiddefendi l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni fit-test u fl-ispirtu taghhom anke biex jiddefendi l-posizzjoni tas-sidien tas-sidien li ghandhom il-jedd ghall-protezzjoni tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni.

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

"Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[6]).

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

> *"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".*

"Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[7] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

[6] Q.K. (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[7] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

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

"Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et[8],** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

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

"Dik il-Qorti irribadiet hekk:

> *"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-*
>
> *"i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;*
> *ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;*
> *iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bbażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;*
> *iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*
> *v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*
> *vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:*
>
> *"il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel*

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

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, ***u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

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

"12. L-ewwel qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien 'a legitimate social policy' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

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

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

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

“Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[9] li tipprovdi:

“Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data****”.*[10]

[9] Act XXXI.1995.4
[10] Art.16(3) Kap 158.

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

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

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

“L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

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

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

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

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

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

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

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

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

"Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess is-subcens originarjament fis-sena 1963 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kenitx konformi ma dak kollu li sehh wara. Kuntratt li gie konkluz legalment johloq stat ta' ligi bejn il-partijiet (*pacta sunt servanda).* Minnflok il-ligi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta' zbilanc pregudizjevoli kontra l-kontraent privat mhux biss fil-*quantum* tac-cens, imma anke fil-kondizzjonijiet sostantivi tal-kera u l-incertezza ghad-dritt taghhom ghar-ripresa pussess - gustament karatterizzata bhala *a forced landlord-tenant relationship.* Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..."* (para 50).

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

"Illi paragun mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella MEX1 iwassal ghall-konkluzjoni palesi li

r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti hija ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk ser jkompli jikber mat-trapass taz-zmien.

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

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

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

“**L-Att XXVII tal-2018**

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

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

> *"xi) Illi l-esponent jirrileva, li ghandu jinghad ukoll f’dan il-kuntest li l-Istat ghamel riforma fil-ligijiet tal-kera, liema riforma filwaqt li gabet aktar rilassament ta’ tali ligijiet a favur is-sid, assigurat li l-interess generali tal-inkwilini xorta jibqa’ protett, b’dan pero’ li inholoq aktar bilanc bejn is-sid u l-inkwilin; apparti l-fatt li l-emendi jizguraw li l-proprjeta` tigi ritornata lura lis-sid u li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` favur l-inkwilini huwa wiehed temporanju stante li l-konjugi Barbara huma anzjani. Inoltre,*

> *permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bhala s-sid tal-fond in kwistjoni ghandu d-dritt li jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-Rikors, apparti li s-sid jista' jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera".*

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

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

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

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

"**Rimedju**

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

"1) l-izgumbrament tal-inkwilin; u

“2) kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

“**L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Fis-sentenza **Cassar vs Malta** deciz fit-30 ta' Jannar 2018[11] l-Qorti Ewropea irribadiet:

"2. *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. <u>It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value</u> (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award."*

"3. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's

[11] App. Nru. 50570/13

objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."

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

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

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

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

"Ikkonsidrat li:

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

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

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

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

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

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

"- it-telf materjali sopportata mis-sid specjalment mis-sena 2008 'il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur taghha fit-titlu setghu jiksbu fuq is-suq hieles;
- li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-ligi li ddahhlet permezz tal-ATT XXIII tal-1979;
- tar-rimedju li ser jigi provvdut dwar l-inkwilinat vigenti;
- tal-konsiderazzjonijiet imfissra *ante* dwar l-izbilanc li dejjem qed zdied bejn l-interess generali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li ligijiet li huma strutturalment lezivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfghu piz fuq il-privat;
- l-incertezza li ghadha tezisti dwar meta s-sid jista' jiehu lura l-fond;
- in-nuqqas ta' *procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable;"*
- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

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

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

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

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

"**Danni Non Pekunjarji**

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

"Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et (PA (Kost) (AE) -** 30 ta' Ottubru 2015), u €15000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

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

"**Rimedji ulterjuri - Zgumbrament**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz succitat ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet li l-intimati f'dak il-kaz, il-konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li: "*Kieku ma ghamlitx hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun "bla effett*".

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

> *"Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant*

minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[12]";

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

"Illi l-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 u l-Kostituzzjonali hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, r-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

"Illi din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha poteri wiesgha li jinkludu l-izgumbrament tal-inkwilini li dejjem jibqalghom il-jedd li jitolbu rimedju jew kontra l-Istat, jew kontra s-sid jekk ikun hemm cirkostanzi ta' titlu li mhumiex koperti b' din is-sentenza meta ssir *res judicata.*

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

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

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

"5. In the present case, the Constitutional Court considered, on the basis of its previous judgments, that it would not be appropriate to release the property and evict the tenant. It further considered that it did not have the power to impose a higher rent for the future when such rent was not provided for by law – the latter findings were also based on that court's case-law. It reiterated that its role was limited to awarding compensation for the violation that had occurred (see paragraph 21 above).

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

"7. The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent.

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

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

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

"**Ghaldaqstant ser tordna li l-intimati konjugi Barbara ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiggustifikaw li ghandhom ikomplu jabitaw fil-fond tar-rikorrent. Dan ifisser li ma jistghux jistriehu aktar fuq il-jedd taghhom ta' kera mahluq b'effett tal-artiklu 12 tal-Att XXIII tal-1979.**

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

L-Appell tal-intimat l-Avukat Generali

8. L-intimat l-Avukat Generali ipprezenta l-appell tieghu fid-19 ta' Novembru, 2018, fejn qed jitlob ir-revoka tas-sentenza. Hu jfisser li l-aggravji tieghu jikkonsistu fis-segwenti:

(1a) l-ewwel Qorti ma kkunsidratx li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien dwar it-tehid forzuz ta' proprjeta` meta s-sid jigi mnezza' minn kull dritt fuq il-proprjeta` tieghu, izda fil-kaz odjern il-proprjeta` kienet baqghet ghand is-sid.

(1b) il-*proviso* tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll jaghti d-dritt lill-Istat sabiex jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali u l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra sew l-iskop tal-Att XXIII tal-1979 li jigu protetti dawk il-persuni milli jitkeccew mid-dar ta' abitazzjoni taghhom fl-gheluq tat-terminu ta' enfitewsi;

(2) l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundanna lill-intimat l-Avukat Generali jhallas l-kumpens pekunjarju u dak mhux pekunjarju li fil-fehma tieghu wkoll kellhom jigu mnaqqsa, dan ghaliex kellu jigi kkunsidrat (a) l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jaghtix dritt ghal profitt meta jkun hemm il-htiega ta' *social housing;* (b) permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, is-sid illum ghandu dritt li jitlob li l-kera tigi riveduta; (c) l-aspett ta' proporzjonalita` u r-realita`

ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni u (d), li l-ghanijiet tal-Istat huma legittimi tal-Istat.

(3) l-intimat Avukat Generali ma kellux jigi kundannat ihallas spejjez gudizzjarji.

<u>Ir-Risposta tar-Rikorrent</u>

9. Ir-rikorrent wiegeb ghall-appell fl-20 ta' Dicembru 2018 fejn qed jissottometti kif gej: (a) l-ewwel aggravju ghandu jigi michud in vista ta' dak li gie deciz fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Dicembru 2018 fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et.**; (b) ghal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, hu jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Franco Buttigieg & Others vs. Malta** moghtija fil-11 ta' Dicembru 2018 fejn dik il-Qorti effettivament tat mhux biss '*just satisfaction'* izda *'total satisfaction'* meta hadet in konsiderazzjoni d-differenza bejn il-kera mhallsa u dik li kellha tithallas, u fil-kaz odjern certament ma kellu jsir l-ebda tnaqqis.

<u>Ir-Risposta tal-Intimati Barbara</u>

10. L-intimati Barbara jirrispondu ghall-appell billi jghidu li kull pretensjoni li xtaq jivvanta s-sid kellha tigi maghmula fil-konfront tal-legislatur stante li huma dejjem ottemporaw ruhhom mal-ligi. Jekk tittiehed xi decizjoni jew azzjoni fir-rigward ta' xi jedd li seta' gie miksur, m'ghandux jintmess il-jedd taghhom tenut ukoll kont li huma anzjani u l-effett ikun wiehed drastiku minhabba ma jkunux jistghu jkomplu jghixu hajja dicenti.

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

11. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jinsabu citati fis-sentenza appellata, u ghalhekk m'hemmx bzonn li jergghu jigu citati. Il-Qorti ser tghaddi minnufih sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimat l-Avukat Generali, u wkoll is-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrent.

L-ewwel aggravju:

a.[ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta]

b.[l-Istat ghandu jedd ighaddi ligijiet ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali]

12. L-intimat l-Avukat Generali jissottometti li, kuntrarjament ghal dak li jghid-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar tehid forzuz ta' proprjeta`. Hawn jaghmel riferenza ghal diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati u jghid li fil-kaz odjern ir-rikorrent baqa' is-sid tal-proprjeta` in kwistjoni u sofra biss tfixkil fit-tgawdija li ma jaqax fl-ambitu tal-imsemmi artikolu kostituzzjonali. Min-naha tieghu r-rikorrent jiccita s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** moghtija fl-14 ta' Dicembru 2014 biex isostni l-argument tieghu li dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni ghandu jinghata interpretazzjoni wiesgha.

13. L-ewwel Qorti cahdet is-sottomissjoni maghmula mill-intimat l-Avukat Generali dwar l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Din il-Qorti tosserva li l-argument tal-intimat Avukat Generali huwiex korrett ghax mhuwiex minnu li dak l-artikolu jikkontempla biss tehid forzuz tal-proprjeta` biss, izda kwalunkwe interess f'dik il-proprjeta`. Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car, kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha 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 l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha permezz ta' principalment kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess

tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-hsieb tal-legislatur kien li l-oggett tat-tehid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u ta' din il-Qorti[13]. Din hi l-pozizzjoni korretta fil-ligi.

14. Ghalhekk din il-parti tal-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali hija legalment insostenibbli.

15. Fit-tieni parti tal-aggravju tieghu, l-intimat l-Avukat Generali jfisser li skond il- *proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali. Dan sahansitra hu rikonoxxut kemm mill-Qorti Ewropeja kif wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali, sakemm jinstab li l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni hi wahda ragonevoli. Izda l-ewwel Qorti naqset li tikkunsidra debitament l-iskop tal-Att XXIII tal-1979 li kien intiz sabiex jipprotegi lil dawk in-nies milli jitkeccew minn darhom fl-eghluq tat-terminu koncessjonarju.

[13] Ara wkoll App. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et,** App. Kost. 83/17, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, decizi 14 ta' Dicembru, 2018, App.Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru 2018 u App. Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et,** 29 ta' Marzu 2019.

16. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti wara li taghraf li sabiex l-interferenza mill-Istat tigi accettata bhala wahda permissibbli, hemm bzonn li jigu sodisfatta tliet rekwiziti, jigifieri li (a) il-mizura tkun saret taht qafas legali; (b) issir b'ghan legittimu u (c), jinzamm bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sid. Gharfet ukoll li kien proprju dan l-ahhar rekwizit li ma kienx jirrizulta sodisfatt fil-kaz odjern u ghalhekk kien hemm ksur kif allegat. Wara li citat estensivament kemm il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja u wkoll dik tal-qrati taghna, dik il-Qorti irrilevat li, ghalkemm huwa minnu li meta dahal fis-sehh l-Artikolu 12 tal-Kap.158 permezz tal-Att XXIII tal- 1979, dan kellu *'a legitimate social aim',* lanqas ma kellu jkun li s-sid kellu jerfa' l-piz kollu biex jintlehaq dan il-ghan. Qalet li kellu jintlehaq bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' jew ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali u l-bzonn li jitharsu d-drittijiet fundamentali tal-individwu. Izda l-qrati kienu unanimi fil-hsieb – u hawn ukoll citat il-gurisprudenza kemm tal-Qorti Ewropeja kif ukoll tal-Qrati taghna - li wara t-trapass taz-zmien id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tant holqu sproporzjoni li f'diversi kawzi gew dikjarati lezivi ta' dawk id-drittijiet. Qieset ukoll li l-isfond ekonomiku socjali ta' dak iz-zmien ma kienx ghadu daqstant jirrikjedi dawn il-mizuri u dan kien rifless sahansitra fl-emendi li saru fil-ligi mill-Istat. Ukoll il-Qorti Ewropeja kienet irrikonoxxiet din il-bidla fin-necessita` tal-mizuri, b'dana li xorta wahda baqghet fil-ligi d-distinzjoni bejn is-sidien milquta bid-

disposizzjonijiet tal-ligi tal-1979 u dawk milquta bid-disposizzjonijiet tal-emendi ntrodotti fl-1995. Qieset ukoll l-effett fuq iz-zieda fil-kera permezz tal-emendi tal-Att X tal-2010, izda xorta wahda sabet li biz-zmien aktar kiber il-piz li kien qed igorr is-sid fil-kaz odjern. Dan mhux biss fir-rigward tal-kera baxxa, izda wkoll mehud in konsiderazzjoni l-incertezza ta' meta ser jerga' lura l-fond ghand ir-rikorrent u n-nuqqas ta' protezzjoni moghtija lilu mil-ligi. Ikkonkludiet li l-piz socjali u dak finanzjarju kien qed jingarr kwazi kollu mis-sid meta kien l-obbligu tal-Istat li kellu jindirizza din l-esigenza u li jerfa' il-piz taghha. Fl-ahharnett ikkunsidrat li ma setghetx tindirizza s-sottomissjoni tal-intimat l-Avukat Generali dwar l-emendi ricenti maghmula permezz tal-Att XXVII tal-2018 stante li altrimenti decizjoni dwar tali emendi kienet tkun *ultra petita.* B'hekk ghaddiet sabiex iddikjarat li kien gustifikat l-ilment tar-rikorrent ta' ksur taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

17. Din il-Qorti ma ssibx raguni valida ghaliex ghandha tbiddel id-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward. Hawn din il-Qorti tibda billi tosserva li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika kunsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Dan gharfitu sew l-ewwel Qorti fid-decizjoni sew studjata taghha. Ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita`. Id-dritt tal-Istat

mhuwiex wiehed assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi michud mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tallum ma jistax ma jittihidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura l-gravita' ta' dik il-lezjoni anki bit-trapass taz-zmien. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[14] meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valur ipprezentat mis-sidien kien pjuttost oghli, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli.

18. Lanqas ma jista' jinghad li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra diversi fatturi ohra rilevanti ghas-sodisfazzjon tal-principju ta' proporzjonalita` ghaliex kif diga` nghad, dik il-Qorti hadet in konsiderazzjoni kemm l-incertezza ta' meta r-rikorrent seta' jerga' jiehu lura l-pussess tal-fond, u wkoll in-nuqqas ta' protezzjoni moghti lilu mil-ligi. L-ewwel Qorti iccitat diversi sentenzi moghtija minn din il-Qorti - u hawn hija opportuna ir-riferenza partikolari ghas-silta citata mis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali et**[15] fejn hemm mill-inqas sitt fatturi li gew identifikati minn din il-Qorti qabel sabet u ddikjarat li s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fondamentali kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni – dik il-Qorti

[14] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[15] Q. Kost. 33/2010, deciza 25 ta' Ottubru, 2013.

rriteniet li *"… kera baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien."* Ghalhekk l-insenjament ta' din il-Qorti hu car fir-rigward tal-effett tas-subartikolu 12(2) fuq id-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` u m'hemm l-ebda dubju li fil-kaz odjern l-ilment tar-rikorrent hu gustifikat tenut kont ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

19. Ghandu jinghad ukoll li skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz jaqa' fl-ambitu ta' dak il-paragrafu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita' u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[16]. L-ewwel Qorti gharfet l-importanza ta' dawn it-tliet rekwiziti li gew identifikati fis-sentenza appellata. Fil-kaz odjern jirrizulta car li l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 22.

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

20. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhwueix gustifikat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju: [il-kumpens ghandu jigi mnaqqas]

21. L-intimat l-Avukat Generali qed jappella wkoll minn dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn gie kkundannat ihallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju fis-somma ta' €33,776 u kumpens mhux pekunjarju fis-somma ta' €5,000, u dan flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data tas-sentenza appellata sa meta jsir il-hlas effettiv, liema ammonti jghid li huma eccessivi. Hu jikkontendi li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jaghti l-ebda dritt ghal profitt meta l-proprjeta` tkun qeghda sservi l-iskopijiet ta' akkomodazzjoni socjali, anzi l-kumpens jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq. Il-kwistjoni kellha tigi meqjusa mill-aspett tal-proporzjonalita' u fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali. Huwa jaghmel referenza ghal gurisprudenza partikolari tal-Qorti Ewropeja sabiex ikompli l-argument tieghu, u wkoll dik ta' din il-Qorti b'referenza ghal dawk il-kazijiet fejn il-kumpens gie mnaqqas. Wara kollox, il-kera ta' €811.41 fis-sena li tithallas fil-prezent, mhijiex daqstant sproporzjonata li kienet twassal ghal pregudizzju. Kellu jigi mehud in konsiderazzjoni li skond l-Artikolu 1531C(2) tal-Kap. 16, il-kera kellha tizdied kull tliet snin u wara l-emendi li saru fil-ligijiet tal-kera permezz tal-Att XXVII tal- 2018, l-Artikolu 12B

tal-Kap. 158 jaghti d-dritt lis-sid li jitlob li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh, u wkoll li jigu stabbiliti kundizzjonijiet tal-kirja.

22. Din il-Qorti tosserva li hu ormai pacifiku illi meta tinsab lezjoni ta' dritt protett mill-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni, il-mira primarja tar-rimedju tkun, generalment, il-waqfien tal-lezjoni, u l-kunsiderazzjoni ta' kumpens tkun ta' importanza sekondarja, tant illi l-kumpens m'huwiex moghti f'kull kaz fejn tigi riskontrata lezjoni. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti accettat li dikjarazzjoni ta' ksur ma kinitx bizzejjed ghar-rikorrent ghaliex kif jirrizulta mir-rapport tal-perit nominat minn dik il-Qorti, hu kien diga' sofra telf pekunjarju, liema telf kien ser jieqaf biss bhala konsegwenza tad-dizapplikazzjoni tal-ligi in kwistjoni meta l-fond jintradd lura lilu.

23. Ir-ragunament tal-ewwel Qorti wassal ghal konkluzjoni gusta ghall-kaz odjern u l-Qorti ma tistax ma taqbilx li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrent. Il-Qorti tqies li ghalkemm l-Istat kellu u ghad ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, ma jistax jitfa' l-obbligu tieghu fl-intier tieghu fir-rigward tal-akkomodazzjoni necessarja ta' cittadin fuq cittadin iehor.

24. Hu wkoll pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni sew pekunjarji, kif ukoll morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment ghat-telf li tkun sofriet.

25. Ormai hija gurisprudenza assodata li f'kaz ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali protetti mill-Konvenzjoni, il-vittma ghandha tinghata rimedju, possibilment billi ssir ir-*restitutio in integrum* u jekk dan ma jkunx possibbli, allura jinghata *just satisfaction.* Fir-rigward issir referenza in propositu ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens[17]:

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

---

[17] Ara ukoll Q.E.D.B **Amato Gauci vs Malta**, deciza fil-15 ta' Settembru 2019

26. Issa minghajr dubbju, kif sewwa gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu, u l-Qorti zzid tghid, fic-cirkostanzi tenut in konsiderazzjoni partikolari l-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali b'dana pero' li ma jistax jintesa l-fatt li din il-htiega llum m'ghadhiex daqstant kbira bhal ma kienet fiz-zmien tal-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

27. Mill-ewwel ghandu jinghad li fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti, ghalkemm ghamlet elenku tal-fatturi ferm rilevanti ghall-ezercizzju tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dan l-ahhar fattur tad-dover tal-Istat li jassigura akkomodazzjoni ghal kulhadd ftit jidher li nghatat importanza. Ghalhekk l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent f'somma ekwivalenti ghad-differenza bejn il-kera li kien ippercepixxa ghas-snin 1980 sa 2017 u dik il-kera li kellu jippercepixxi skond il-valur lokatizju stmat mill-Perit Tekniku mahtur minn dik l-ewwel Qorti[18].

28. Din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn m'ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodici Civili u dan proprju ghaliex id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt

18 Rapport a fol. 46.

fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi. Fil-kaz odjern, din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tiddipartixxi minn dan il-principju u wisq anqas mil-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili[19]. Ghalhekk qeghda tikkunsidra bhala gustifikat l-ahhar aggravju tal-intimat l-Avukat Generali u tirriduci l-kumpens pekunjarju u dak mhux pekunjarju li ghandhom jigu likwidati u mhallsa lir-rikorrent fis-somma komplessiva ta' €15,000.

It-tielet aggravju: [l-intimat l-Avukat Generali m'ghandux ibati l-ispejjez gudizzjarji kollha]

29. L-intimat l-Avukat Generali f'dan l-ahhar aggravju tieghu jissottometti li m'ghandux ibati l-ispejjez gudizzjarji kollha kif deciz mill-ewwel Qorti,u dan ghar-ragunijiet imressqa fl-aggravji ta' qabel.

---

[19] Ghalkemm il-fattispecie ta' 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 vs Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000 ; Q. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd vs Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000 ; Q. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; Q. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000; is-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru** decizi fil-25 ta' April, 2018, u dik nru. 93/14 deciza fil-31 ta' Jannar, 2019, €20,000 danni kollha; u Q.Kost. 14/15, **Angela sive Gina Balzan vs Onor. Prim Ministru et**, deciz fil-31 ta' Jannar, 2019, €20,000 danni kollha.

30. Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha sostanzjalment tbiddel id-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward, tenut kont li din hi fondata fuq l-apprezzament korrett taghha tac-cirkostanzi tal-kaz u hi skond il-ligi.

31. Ghaldaqstant dan l-ahhar aggravju mhux gustifikat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tal-intimat l-Avukat Generali billi tirriforma s-sentenza appellata fejn gie likwidat mill-ewwel Qorti l-kumpens li ghandu jithallas mill-intimat l-Avukat Generali lir-rikorrenti fl-ammont ta' €33,776 fir-rigward ta' kumpens pekunjarju u €5,000 fir-rigward ta' kumpens mhux pekunjarju, u minflok, tillikwida l-kumpens fl-ammont komplessiv ta' hmistax-il elf euro [€15,000] bhala danni kemm morali u kif ukoll pekunjarji, u tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas din is-somma hekk likwidata lir-rikorrent, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija taghha.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali, filwaqt li dawk relattivi ghall-appell tal-istess intimat l-

Avukat Generali ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal tliet kwarti (3/4) mill-intimat l-Avukat Generali u r-rimanenti kwart (1/4) ikun a kariku tar-rikorrent.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr