QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.:77/2018 MH

Illum, 8 ta’ Ġunju 2020

Dottor in Medicina Paul Cuschieri (K.I. 204648M)

Ailwin Cuschieri (K.I. 386651M) u

Marie Josette Scalpello (K.I. 212255M)

-Vs-

L-Avukat Generali

u

Joseph Rosario (K.I. 0082940M) u

Josephine (K.I. 0035740M) konjugi Grima

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali**[1] ta' Dottor in Medicina Paul Cuschieri (K.I. 204648M) et, li gie prezentat fit-30 ta' Lulju, 2018 li permezz tieghu espona:

1. *"Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru 19, Triq San Girgor gja Melita Junction, Sliema, li omm l-esponenti l-mejta Dorothy Cuschieri bhala usufruttwarja generali tal-mejjet zewgha Paul Cuschieri skond testment tad-9 ta' Settembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A", u ghan-nom u fl-interess ta' ulieda minuri r-rikorrenti Ailwin Cuschieri u Marie Josette Scalpello, ahwa Cuschieri, u huhom l-iehor ir-rikorrent Dottor in Medicina Paul Cuschieri, ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17 il-sena lill-intimat Joseph R. Grima, versu cens annwu u temporanju ta' Lm72 fis–sena li kienu jithallsu bit-tlett xhur bil-quddiem, u dan skond kuntratt tat-13 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".*

2. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-13 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellgrini Petit, Dokument B, skadiet fit-12 ta' Mejju 1983 u ma gietx imgedda ghal hames snin ohra wara t-terminazzjoni tal-ewwel sbatax-il sena izda l-intimat Joseph R. Grima baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979 u dan skond skrittura tad-19 ta' Settembru 1983, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C", liema skrittura r-rikorrenti jew l-antekawza taghhom kienu kostretti jiffirmaw a tenur tal-imsemmi Att XXIII tal-1979.*

[1] Folio 1

3. *Illi l-kera kellha tkun ta' Lm144 fis-sena b'dan pero illi sal-31 ta' Dicembru 1985 kien gie pattwit illi l-kera kellha tibqa tithallas bir-rata ta' Lm72 fis-sena u dan stante id-dritt tal-proroga li l-intimat Joseph R. Grima kellu abbazi tal-koncessjoni enfitewtika temporanja surreferita, Dokument B.*

4. *Illi fit-12 ta' Mejju 1998 il-kera regghet giet awmentata ghal €465.88c fis-sena u baqghet hekk tithallas sat-12 ta' Mejju 2013 meta regghet giet awmentata ghal €650.06c fis-sena, liema kera bl-Att X tal-2009 kellha tizdied fl-1 ta' Jannar 2013 skond ir-rata tal-inflazzjoni u dan kull tlett snin mizjud ghal €663.47c mill-1 ta' Jannar 2016, liema awmenti l-intimati Grima qed jirrifjutaw li jhallsu.*

5. *Illi effettivament llum ir-rikorrenti, qed jircievu biss kera mizera ta' €650.00c fis-sena minghand l-intimati konjugi Grima.*

6. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia missierhom Paul Cuscheri miet fit-28 ta' Frar 1966 u l-wirt tieghu ddevolva skond testment unica charta tad-9 ta' Settembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit, Dokument A surreferit, permezz ta' liema testment huwa nnomina lil martu bhala usufruttwarja u lit-tlett uliedu, r-rikorrenti odjerni ahwa Cuschieri bhala eredi universali.*

7. *Illi l-wirt tal-mejjet Paul Cuschieri peress li miet qabel l-1992 gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja ta' successjoni li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D".*

8. *Illi omm ir-rikorrenti ossia Dorothy Cuschieri mietet fit-13 ta' Frar 2017 skond certifikat tal-mewt nru. 596/2017 li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E".*

9. *Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-12 ta' Mejju 1983, l-intimati konjugi Grima baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u stante li din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, liema fakolta' inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.*

10. *Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"Dokument G" hawn anness, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrenti kien ta parir lil omm ir-rikorrenti biex taghti l-fond b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Grima biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.*

11. *Illi kieku r-rikorrenti u l-antekawza taghhom krew il-fond lill-intimati Grima kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li hija setghet tircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.*

12. *Illi r-rikorrenti u l-antekawza taghhom riedu jipprotegi l-proprjeta' taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjghom minghajr okkupazzjoni.*

13.Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati konjugi Grima gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Grima kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhomm, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

14.Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument B.

15.Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Grima u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skon ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju .

16.Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-12 ta' Mejju 1983 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

17. *Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

18. *Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.*

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

20. *Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-*

proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

21.*Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti.*

22.*Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

23.*Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser*

ikomplu jerfghu mat-trapass ta' 35 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

24. *Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 19, Triq San Girgor, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

25. *Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u l-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet "Evelyn Montebello et vs Avukat Generali", deciza fit-13 ta' Lulju 2018.*

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

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) 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 Grima u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 19, Triq San Girgor, Sliema, 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-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond.*

iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti 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.*

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

v. *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 tal-5 ta' Lulju 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta**[2] ta' Joseph Rosario u Josephine Grima, li giet prezentata fil-31 ta' Awwissu, 2018 li permezz taghha esponew:

"Illi l-esponent ma jifhimx ghal fejn l-atturi ghazlu li jipprezentaw rikors guramentat meta dak mhix il-procedura indikata ghall-ilment taghhom u ghalhekk kull spejjez zejda inkorsi minhabba dan il-mod ta' procedura b' liema ghazel imexxu l-atturi ghandha tkun unikament ghas-spejjez taghhom;

Illi l-esponent bl-ebda mod ma huwa qieghed jilledi d-drittijiet fundamentali tal-atturi u in kwantu huwa jgawdi l-protezzjoni tal-ligi d-dritt fundamentali tieghu ghal ezistenza denja u xierqa fid-dar tieghu huwa dritt fundamentali tieghu den ta' protezzjoni daqs id-dritt tal-attur ghall-proprjeta' taghhom jekk mhux aqwa;

Illi kienu l-atturi stess jew l-predecessuri fit-titolu taghhom li insistew li jsir l-kuntratt ta' lokazzjoni li attwalment sar ghaliex fit-termini tal-kuntratt ta' enfitewsi minghajr ebda zieda, imma in vista tal-insistenza tal-atturi huwa accetta li issir il-kirja kif minnhom mitlub li dak iz-zmien kienet tivvantaghom; kien biss recentement li l-atturi ghazlu li jbiddlu l-fehma taghhom.

Illi dwar l-allegazzjonijiet sollevati mir-rikorrenti fir-rikors taghhom huma jirrispondu bil-mod segwenti;

[2] Folio 1

1. *Il-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestati pero naturalment trid issir il-prova tal-proprjeta' da parti tal-atturi ghaliex dwar dan l-intimati ma jistghu jghidu xejn ghalkemm jassumu li huma proprjetarji;*

2. *Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors huma sostanzjalment minnhom imma jrid jigi precisat li l-enfitewsi ma gietx imgedda skond kif prevvist fil-kuntratt fuq insistenza tal-atturi li ghalihom f' dak iz-zmien kien izjed vantaggjuz li jikru l-fond skond il-kundizzjonijiet tal-ligi milli jidhlu fil-kuntrattta' enfitewsi. Minn naha taghhom l-esponenti xtaqu igeddu c-cens imma cedew ghar-rieda u insistenza tal-atturi;*

3. *Illi dwar it-tielet, ir-raba u l-hames paragrafu l-intimat jaqblu ma' dak imsemmi dwar il-kera, hlief li sitt mija u hamsin ewro (€650) fis-sena mhumiex ammont mizeru u huma kienu pronti biex jippruvaw jaslu mal-atturi fuq pretensjonijiet ragonevoli; jizdied ukoll li meta huma ftehmu huma irriferew ghaz-zidied kif prevvisti fil-Ligi dak iz-zmien u mhux kif sussegwentement mibdula;*

4. *Illi dwar l-fatti fis-sitt paragrafu dawn mhux kontestati imma l-esponenti jissottomettu li ghandhom jigu sostanzjati bid-dokumenti appositi kif ukoll l-istess jinghad dwar is-sseba u tmien paragrafu tar-rikors.*

5. *Illi dwar il-fatti fid-disa' paragrafu jigi precizat li huma qeghdin fil-fond ghat-tenur ta' kirja milhuqa bejn il-partijiet wara li antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti irrifjutaw jestendu il-koncessjoni enfitewtika u riedu minflok li l-affarijiet jigu regolati b' kuntratt ta' lokazzjoni kif fil-fatt gara;*

6. *Illi dwar il-fatti fl-ghaxar paragrafu l-esponent ma jistax jikkummenta u jissottometti li din hija mera supposizjoni li ma hemm l-ebda prova taghha;*

7. *Illi l-fatti fil-hdax u tnax il-paragrafu tar-rikors huma merament ipoteci u ma hemm l-ebda prova taghhom;*

8. *Illi dwar il-fatti fit-tlettax il-paragrafu jigi sottomess li l-esponenti kellhom id-dritt li jestendu l-koncessjoni enfitewtika haga li ma gratx ghaliex ir-rikorrenti ippreferew jidhlu f' kuntratt ta' kera u ghalhekk il-legislazzjoni in kwistjoni hija kompletament irrilevanti fil-fatti specie tal-kaz.*

9. *Illi mhux gust li jinghad kif jinghad fil-paragrafi hmistax sa tmintax li l-atturi gew privati mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' taghhom, kienu huma liberament li ghazlu li jikru l-fond lill-esponenti minghajr ma gieghlhom hadd; id-dritt tal-esponenti ghal hajja privata u dinjituza taghhom f' residenza li huma akkwistaw wara ftehim huwa dritt ugwalment fundamentali tal-esponenti li jissupera dak pretiz mir-rikorrenti;*

10. *Illi l-pragrafi dsatax sa tlieta u ghoxrin tar-rikors huma argumenti dwar il-ligi u sottomissjonijiet li huma vjetati li jigu sottomessi f' att gudizzjarju bhal prezenti u fir-rigward l-esponent jirriserva li jirrispondi fil-mument proprizju wara li jinghalqu l-provi dwar il-fatti;*

11. *Illi fir-rigward tal-paragrafi 24 u 25 tar-rikors jissottomettu li huma b' l-ebda mod ma ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma huma bl-ebda mod tenuti li jhallsu lir-rikorrenti xi kumpens minhabba l-allegata vjolazzjoni.*

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kontestati bhala infondati fil-fatt u fid-dritt."

Rat **ir-risposta**[3] ta' l-Avukat Generali, li giet prezentata fis-6 ta' Settembru, 2018 li permezz taghha espona:

1. *"Illi in linea preliminari l-esponent umilment jeċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jużufruwixxux mir-rimedju ordinarju mogħti lilhom bl-Att Nru XXVII tal-2018 fejn ir-rikorrenti kellhom l-ewwel u qabel kollox imorru quddiem il-Bord tal-Kera b'dan għalhekk li sar abbuż mill-proċess kostituzzjoni billi qegħdin jużaw proċedura straordinarja meta kellhom rimedju ordinarju x'jutilizzaw. L-esponent huwa għalhekk tal-umli fehma li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 in kwantu li r-rikorrenti għandhom ir-rimedju ordinarju disponibbli għalihom.*

2. *Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom ta' sidien fuq il-proprjetà 19, Triq San Girgor ġia Melita Junction, Sliema.*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-konvenzjonalità u anti-kostituzzjonalità tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-antekawża tar-rikorrenti qatt ma oġġezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur l-intimati Joseph Rosario u Josephine konjuġi Grima u għall-kuntrarju jidher li dawn ħallew għaddejja l-kirja favur il-konvenut l-ieħor mingħajr xkiel għaliex dejjem aċċettaw il-kera. Tant ukoll li l-antekawża tar-rikorrenti daħlet fi skruttura privata fl-1983 li permezz tagħha aċċetat 'li l-Inkwilin jokkupa l-fond 19, Melita Junction, Sliema b'titolu ta' kera' u r-rikorrenti qablu li 'il-*

[3] Folio 1

kundizzjonijiet u pattijiet huma gusti u ragjonevoli'. F'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti huma marbuta bid-deċizjonijiet li ttieħdu minnhom u mill-predeċessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi milli jannullaw dak li ma ġie riaffermat mill-antekawża tar-rikorrenti.

4. *Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur da parte tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostutuzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni stante li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif mistqarr mir-rikorrenti stess fir-rikors konvenzjonali tagħhom, ir-relazzjoni tal-awtur tagħhom mal-intimat l-ieħor kienet regolata b'kuntratt ta' emfitewżi temporanja.*

5. *Illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjeta jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.*

6. *Illi sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr pero ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom qatt ma ġew totalment żvestiti mill-allegat drittijiet tagħhom fuq il-propjetà mertu ta' din il-kawża.*

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

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

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

10. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[4] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.".*

11. *Illi fir-rigwar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-esponent jeċepixxi li l-proviso tal-imsemmi artikolu jagħti kull jedd lill-Istat li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex*

[4] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009.

jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

12.*Illi għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali. Jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (a), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili. Magħdud ma' dan, b'att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti għandhom il-possibilita li jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilita li r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ.*

13.*Illi mingħajr preġudizzju għal premess, l-esponent jeċepixxi l-improponibilità tat-talba abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex m'huwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14.*Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Artikoli 12 (1) u l-Artikoli 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu*

għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur is-Sinjuri Grima għandha tiġi mwaqqfa, tali talba m'hijiex mistħoqqa. Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-konjuġi Grima aktar u aktar meta l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jipprovdi proċedura għal reviżjoni tal-ammont tal-kera.

15.*Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.*

16.*Illi l-possibilita li ssir aġġustament skont il-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat, għaldaqstant m'għadux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.*

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

18.*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Aritkolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'konsegwenza għalhekk l-ebda kumpens m'huwa mistħoqqa, bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet inkluż ir-rikors bin-numru 244/208 JD fl-ismijiet **Professur Dottor in Medicina Paul Cuschieri et vs Joseph Rosario Grima** fejn ir-rikorrenti ressqu, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, it-talba tagħhom għal-awment fil-kera. Rat ukoll ir-risposta tal-intimati li tressqet fl-atti tar-rikors appena msemmi u s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Frar 2020.

Rat id-dokumenti kollha ppreżentati minnhom u d-digrieti relattivi.

Rat ukoll in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għal lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti qua sidien tal-fond numru 19 fi Triq San Girgor gia Melita Junction, Tas-Sliema, jallegaw li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha opportuni u effettivi nkluż id-dikjarazzjoni li l-artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni favur l-

intimati Grima u jagħmlu r-ripriża tal-pussess impossibbli għalhekk talbu lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimati Grima.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. Provi

Mill-atti jirriżultaw is-segwenti provi:

1. **Ir-rikorrenti, l-Professur Paul Cuschieri**[5], xehed illi flimkien mar-rikorrenti l-oħra ħutu, huma l-poprjetarji tal-fond 19, fi Triq San Girgor ġia Melita Junction, Tas-Sliema. Il-proprjeta' għaddiet għand ir-rikorrenti mingħand missierhom Paul Cuschieri li ġie nieqes fit-28 ta' Frar 1966 u li kien irregola s-suċċessjoni tiegħu b'testment tad-9 ta' Settembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit[6]. Dan il-wirt ġie denunzjat u tħallset it-taxxa dovuta fuq l-eredita'[7].

B'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit[8], l-armla ta' Paul Cuschieri u omm ir-rikorrenti, Dorothy Cuschieri, flimkien mar-rikorrenti Paul Cuschieri, li kien maġġiorenni, u fl-interess ta' uliedha minorenni, kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur l-intimati. Il-konċessjoni oriġinali kienet għal perjodu ta' 17-il sena versu canone ta' Lm72 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Spjega li l-ammont maqbul bħala ċens kien jirrifletti l-miżata li Dorothy Cuschieri kienet tħallas għall-istudji universitarji tar-rikorrenti l-Professur Cuschieri.

Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali skadiet fit-12 ta' Mejju 1983. Ma sarx tiġdid tal-konċessjoni għall-ħames snin li segwew. *Ciononostante*, l-intimati Grima baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond b'titolu ta' kera a tenur tad-disposizzjonijiet introdotti permezz tal-Att XXIII tal-1979. Konsegwenza tal-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti sabu ruħhom kostretti jiffirmaw skrittura datata 19

[5] Affidavit esebit bħala 'Dok. KM 1' a fol. 52 et seq.
[6] Testment esebit bħala 'Dok. A' a fol. 8 et seq.
[7] Denunzja esebita bħala 'Dok. D' a fol. 17 et seq.
[8] Kuntratt esebit bħala 'Dok. B' a fol. 11 et seq.

ta' Settembru 1983 dwar kirja favur l-intimati[9]. Jgħid illi għalkemm l-intimati kellhom id-dritt illi mal-iskadenza tal-konċessjoni jġedduha għal perjodu ulterjuri ta' ħames snin, l-intimati m'għamlux dan a skapitu tar-rikorrenti li għalhekk, għalkemm il-kera kellha tiżdied għal Lm144, sas-sena 1986 ir-rikorrenti kienu għadhom qegħdin jirċievu ħlas fl-ammont ta' Lm72 fis-sena. B'effett mit-12 ta' Mejju 1998 il-kera għoliet għal €465.88 fis-sena u baqgħet f'dan l-ammont sat-12 ta' Mejju 2013 meta reġgħet għoliet għal €650.06 fis-sena. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. L-intimati naqsu milli jħallsu l-awmenti fil-kera skont il-liġi. Jgħid illi peress li l-kera hija dettata mil-liġi a bażi tal-prinċipju tal-*fair rent*, ir-rikorrenti qatt ma setgħu jisfruttaw il-potenzjal lokatizzju tal-fond billi jikruh versu kera ġusta skont il-prezz fis-suq. Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Ir-rikorrenti Professur Cuschieri xehed illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat fiż-żmien meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Għalhekk, biex il-fond ma jiġix soġġett għar-rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ngħataw il-parir sabiex jikru l-fond. Madanakollu, il-ħsieb tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kien li jiksbu lura l-pussess battal tal-fond una volta li tiġi fi tmiema l-konċessjoni enfitewtika tal-fond. Addirittura, kien maħsub li r-rikorrenti Marie Josette Scalpello jew ir-rikorrenti l-Professur Cuschieri kellhom imorru jgħixu f'dan il-fond.

Ir-rikorrenti qatt ma taw il-kunsens ħieles tagħhom sabiex il-kirja tkompli tiġġedded favur l-intimati.

2. **Ir-rikorrenti Ailwin Cuschieri**[10] u **Marie Josette Scalpello**[11] xehdu illi flimkien mar-rikorrenti ħuhom il-Professur Paul Cuschieri, huma l-proprjetarji rispettivi tas-sehem ta' terz indiviż mill-fond mertu tal-vertenza li r-rikorrenti wirtu mill-poteri ta' missierhom Paul Cuschieri.

A skans ta' ripetizzjonijiet inutli, l-Qorti ssib illi r-rikorrenti **Ailwin Cuschieri** u **Marie Josette Scalpello** sostanzjalment jikkonfermaw il-verżjoni tal-fatti u taċ-ċirkostanzi li wasslu għal din il-kawża, hekk kif spjegati mir-rikorrenti l-Professur Paul Cuschieri fix-xhieda tiegħu.

---

[9] Kuntratt esebit bħala 'Dok. C' a fol. 15 et seq.
[10] Affidavit esebit bħala 'Dok. KM 2' a fol. 59 et seq.
[11] Affidavit esebit bħala 'Dok. KM 3' a fol. 65 et seq.

Jisħqu li għandhom jedd għall-kumpens għat-telf li soffrew konsegwenza tal-kontroll dwar il-quantum tal-kirja.

3. Il-**Perit Nicholas Mallia**, inkarigat mill-Qorti, ippreżenta r-rapport tiegħu fl-1 ta' Frar 2019 wara li spezzjona l-fond in kwistjoni. Jirriżulta illi l-proprjeta' tinsab fiż-żona residenzjali f'Tas-Sliema liema żona hija waħda mfittxija ħafna għal skopijiet ta' residenza. Huwa qal illi l-proprjeta' tinsab f'kundizzjoni tajba u abitabbli u fiha saru diversi xogħolijiet ta' manutenzjoni. Il-perit ikkonstata li l-proprjeta' għandha valur ta' €350,000 u valur lokatizju annwali fl-ammont ta' €11,469.09 fis-sena.

In eskussjoni għad-domandi li saru mill-Avukat Ġenerali, il-Perit Mallia spjega illi l-valutazzjoni tiegħu wasal għaliha abbażi ta' *comparative method of evaluation* fejn qabbel prezzijiet tas-suq u tal-kiri ta' proprjetajiet simili fis-suq u fl-istess inħawi tal-proprjeta' *de quo agitur*. Fil-paramteri tal-evalwazzjoni tiegħu huwa qies il-proprjeta' bħala li tinkludi l-għamara. Il-valur lokatizzju tal-post mingħajr għamara jista' jiġi kalkolat billi jsir tnaqqis ta' 30% mill-valur indikat, għalhekk dak ta' €245,000. Fil-valur tal-proprjeta' minnu ndikat, il-Perit ħa in konsiderazzjoni l-fatt illi l-proprjeta' tinsab fi żona UCA, ukoll qal lill-valur indikat ma jinkludix fih possibilita' ta' żvilupp tal-proprjeta'.

4. **L-intimat Joseph Rosario Grima** xehed illi oriġinarjament il-fond ingħata b'kuntratt ta' ċens għal perjodu ta' 17-il sena bid-dritt li l-inkwilin iġedded il-konċessjoni għal 5 snin oħra. Meta waslet fi tmiema l-konċessjoni oriġinali, Dorothy Cuschieri ossia omm ir-rikorrenti, ma riditx li jsir it-tiġdid taċ-ċens għal perjodu ulterjuri kif pattwit. Jgħid illi Dorothy Cuschieri lanqas ma xtaqet li l-intimati jivvakaw il-post iżda ridithom jaqilbu ċ-ċens f'kera biex tgħolli l-quantum tal-kirja bid-doppju. Ftehmu illi l-konċessjoni tinqaleb f'kirja b'dan illi għall-ewwel sentejn u nofs il-kirja tibqa' titħallas fl-istess ammont hekk kif oriġinarjament pattwit imbagħad tiżdied il-kirja. Dan il-ftehim ġie mniżżel bil-miktub u ffirmat mir-rikorrenti fid-19 ta' Settembru 1983, min ommhom u mill-intimat Joseph Rosario Grima. Waqt li jgħid li dan il-ftehim ġie ffirmat fuq insistenza ta' Dorothy Cuschieri, fl-istess ħin jaqbel li l-iskrittura ġiet iffirmata volontarjament sew da parti ta' Dorothy Cuschieri u kif ukoll da parti tal-intimat Grima.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Fl-ewwel lok biss bħal punt ta' preċiżjoni, anke għax l-ilment huwa wieħed biss dwar il-kap spejjeż u mhux ta' nullita' tal-proċedura adottata, fil-konfront ta' l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimati inkwilini tiġbed l-attenzjoni għal-vot ta' l-artikolu 164 tal-Kap 12, ukoll tara li bil-proċedura adottata ma inħalaq ebda preġuzzju għal linja difenzjonali ta' l-intmati.

i. Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu

L-intimat Avukat Ġenerali ressaq din l-eċċezzjoni –

"Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom ta' sidien fuq il-proprjeta' 19, Triq San Girgor ġia Melita Junction, Sliema."

Eċċezzjoni simili tressqet mill-intimati konjuġi Grima -

"Il-fatti kif dikjarati f'l-ewwel paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestati pero natralment trid issir il-prova tal-proprjeta' da parti tal-atturi ghaliex dwar dan l-intimati ma jistghu jghidu xejn ghalkemm jassumu li huma proprjetarji;"

Fl-ewwel lok jiġi osservat li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, dawn kif stabbilit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana mhux kawżi ta' rivendika.[12]

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

"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 fil-kawża fl-ismijiet

---

[12] Ara per eżempju deċizjoni Qorti Kost. fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et. noe. vs. Avukat Generali et.** deċiża 27 ta' Marzu, 2020: Rikors 27/18MCH

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 al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-provi rikorrenti tressqu kopji tal-kuntratti u d-dikjarazzjonji *causa mortis* fuq riferiti li juru l-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni, u l-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti hija s-sid tal-appartament mertu ta' din il-kawża.

Tajjeb jingħad ukoll illi fir-risposta tagħhom l-intimati Grima qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond.

Din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

ii. Eżawriment tar-rimedji ordinarji

Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-Avukat Ġenerali eċċepixxa:

"*Illi in linea preliminari l-esponent umilment jeċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jużufruwixxux mir-rimedju ordinarju mogħti lilhom bl-Att nru XXVII tal-2018 fejn ir-rikorrenti kellhom l-ewwel u qabel kollox imorru quddiem il-Bord tal-Kera b'dan għalhekk li sar abbuż mill-proċess kostituzzjonali billi qegħdin jużaw proċedura straordinarja meta kellhom rimedju ordinarju x'jutilizzaw. L-esponent huwa għalhekk tal-umli fehma li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 in kwantu li r-rikorrenti għandhom ir-rimedju ordinarju disponibbli għalihom.*"

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid li l-emendi għall-Kap 158 u cioe l-Att XXVII tal-2018 introduċa miżuri li jgħinu biex jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-kerrej. Ikompli jgħid illi s-sidien ingħataw il-fakolta' illi japplikaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera u kif ukoll sabiex jiġi determinat hemmx lok għar-ripriża tal-pussess battal tal-fond.

Da parti tagħhom ir-rikorrenti jargumentaw illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 qegħdin isofru inġustizzja sia in kwantu l-fatt li l-quantum tal-kera huwa determinat u ddettat mil-liġi u kif ukoll għaliex dawk l-istess dispożizzjonijiet waqt li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin, jirrendu r-ripriża tal-pussess tal-proprjeta' waħda impossibbli. Huwa għalhekk illi fost ir-rimedji minnhom mitluba, ir-rikorrenti talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-fond *de quo*.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Mejju, 2015 fl-ismijiet **Lawrence Grech et vs. Tabib Principali tal-Gvern (Sahha Pubblika) et**, ingħad hekk:

"*Apparti l-kunsiderazzjonijiet l-ohra li gia` saru fis-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet **George Spiteri v. Policy Manager tal-Malta Shipyards et**, tenut kont tal-konkluzjonijiet raggunti fis-sentenza msemmija ta' **Brincat and Others v. Malta**, din il-qorti hi tal-fehma li fic-cirkostanzi kif issa zviluppaw mhux aktar desiderabbli li l-qrati kostituzzjonali jirrifjutaw li jezercitaw is-setghat taghhom kif previst fl-artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap. 319 ... minkejja rrimedji li indubbjament kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ir-rikorrenti appellanti*".

Din il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb.

L-għan ewlieni fi proċediment ta' natura kostituzzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iġġarrab ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, tingħata rimedju effettiv u mingħajr dewmien.

Meta tingħata eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas milli jinqeda' bir-rimedji ordinarji u minflok għazel li jmur direttament għal kawża kostituzzjonali, jeħtieġ jintwera illi r-rimedju ordinarju huwa aċċessibbli, xieraq, u realment effettiv u adegwat sabiex jindirizza sewwa l-ilment tar-rikorrenti. Il-piż ta' din il-prova jistrih BISS fuq l-intimat illi jqanqal din l-eċċezzjoni.

Fil-kawża fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, inghad hekk :

"*Din il-Qorti zzid tosserva li dak li l-qorti trid tkun sodisfatta minnu hu li mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv – cioe` wiehed li jista', jew seta kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-istatus quo ante. Kollox jiddependi, kif inghad, fuq il-fattispeci partikolari tal-kaz.*"

Hija ġurisprudenza stabbilita ormai illi ċitaddin illi jkun qiegħed isofri ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu mhuwiex obbligat ifittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ir-rimedju jkun wieħed ineffettiv. Huma minnu illi l-proċeduri kostituzzjonali huma proċeduri **eċċezzjonali**, biss dawn m'għandhomx jinbidlu f'dilungar inutli ta' sofferrenza għall-vittma tal-ksur tad-drittijiet fondamentali.

Hekk ingħad fis-sentenza li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawża **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi :-

*Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza **Ghigo v. Malta** [Appl. 31122/05 –para.66] osservat :*

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises.... However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one."

L-**Artikolu 5(3)(a) tal-Kap 158** jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-peremess tal-Bord li Jirregola l-Kera. In oltre, waqt li l-**Artikolu 12** u **12A tal-Kap 158** jagħtu dritt ta' rilokazzjoni, l-**Artikolu 5(3)(b) tal-Kap 158** jipprekludi r-ripreza tal-fond stante illi jeħtieġ jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' talba għall-iżgumbrament.

B'effett mill-1 ta` Awissu 2018, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, daħal fis-seħħ l-**Artikolu 12B tal-Kap 158** li jagħti lis-sid il-possibilita` illi japplika quddiem il-Bord li jirregola l-kera u jitlob revizjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta` dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi meta titressaq talba għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. Permezz tal-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 il-leġislatur ħaseb ukoll għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi. Huwa ċar illi l-iskop tal-leġislatur wara dawn l-emendi huwa sabiex is-sidien milquta bl-Art 12 tal-Kap 158 jingħataw l-għażla illi jibdew proċeduri sabiex jitlobu awment fil-kera. Fejn jirriżulta illi l-inkwilin m'għandux il-mezzi sabiex iħallas l-awment, huwa jingħata terminu entru liema jrid jivvaka l-abitazzjoni. Jidher għalhekk illi permezz ta' dawn l-emendi l-leġislatur ħaseb ukoll illi jirregola t-talbiet tas-sid għall-iżgumbrament tal-okkupant b'tant illi a tenur ta' **l-Artikolu 12B (11) tal-Kap 158**, huwa **biss** meta l-inkwilin ma jkunx jista' jħallas l-awment fil-kera illi s-sid **jista'** jitlob l-iżgumbrament tiegħu.

Fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et** (appellata), din il-Qorti diversament presjeduta, għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar l-Artikolu 12B tal-Kap 158:

"*Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "jus superveniens" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi*".

Waqt illi ċertament mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti illi tiżen l-effikaċja tar-rimedju ordinarju disponibbli għas-sidien, il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li bl-introduzzjoni tal-At XXVII tal-2018, il-leġislatur ħaseb f'mekkaniżmu li jħares kemm l-interessi tas-sidien u kif ukoll dawk tal-inkwilini. Tqis għalhekk bħala nfondata l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-qafas legali ma jaħsibx f'rimedju dan aktar u aktar meta jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti ressqu **b'suċċess** applikazzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn b'sentenza tat-13 ta' Frar 2020 il-Bord laqa' t-talba u ordna l-awment fil-kera għas-somma ta' €7,000 fis-sena. Tajjeb jingħad ukoll illi fir-relazzjoni tiegħu il-Perit tekniku jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq għas-sena 2018 fl-ammont ta' €11,469.09. Dan l-ammont jirrifletti l-valur lokatizzju tal-fond mgħammar. Il-Perit jgħid li l-valur lokatizzju tal-proprjeta' mingħajr l-għamara jista' jiġi kalkolat bi tnaqqis ta' 30% fuq il-valur indikat. Dan ifisser li meta jitnaqqsu 30% mill-valur ta' €11,469.09, il-valur lokatizzju tal-fond mingħajr għamara kien dak ta' €8,028 , għas-sena 2018. Għalhekk, anki jekk ir-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord seta' jiffissa bil-liġi huwa konsiderevolment baxx meta kkomparat mal-valur illi jista' jinkiseb fis-suq ħieles. Tqies lit-titjib fl-ekonomija mal-milja taż-żmien, konsiderando l-ispinta li ħa l-valur lokatizzju f'dawn l-aħħar snin, magħdud mat-tkattir ta' aktar ġid mhux kompletament rifless fil-liġi bil-konsegwenza illi għalkemm il-leġislatur ħaseb f'rimedju disponibbli għas-sid, naqas milli jassigura rimedju effettiv.

Il-Qorti żżid tosserva illi l-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anki f'dawn l-emendi tirriżulta diskrepanza sproporzjonata kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

L-azzjoni odjerna hija dwar ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, għalhekk, għalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa jawtorizza awment fil-kera, dan il-Bord m'għandux is-setgħa sabiex jistħarreġ allegat ksur. Il-pern tal-proċeduri odjerni huwa fuq vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Arikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tingħata biss minn din il-Qorti kif adita.

Tajjeb jiġi ribadit illi l-intavolar ta' kawża waħda ossia dik Kostituzzjonali jissarraf fl-ekonomija tal-gudizzju.

Fis-sentenza li tat fit-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et**, din il-Qorti kif diversament presjeduta, qalet hekk:

"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.

Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016)."

Ferm il-premess, il-Qorti hija tal-fehma li ma jistax jiġi aċċettat li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju effettiv u adegwat fejn u kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom.

Din l-eċċezzjoni qiegħda ukoll tiġi miċħuda.

Ċ. MERTU

L-ewwel talba tar-rikorrenti

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitlobu lill-Qorti –

"Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikoli 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Grima u jrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom."

L-Artikolu 12 jaqra hekk:

"*(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B 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 -

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-

żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar;

u

(i) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u
(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

Il-Qorti diġa trattat din il-kwistjoni fil-kuntest tal-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-Avukat Ġenerali. Iżżid tgħid illi waqt li huwa minnu li l-liġi viġenti tagħti dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin, il-liġi taħseb ukoll f'mekkaniżmu għar-ripriża tal-pussess. Il-Qorti tqis illi l-kondizzjonijiet li jridu jiġu soddisfatti qabel ma' l-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizza r-ripriża tal-pussess, huma kondizzjonijiet riġidi ferm. Waqt li dawn il-kondizzjonijiet jagħmlu r-ripriża tal-pussess xi ftit jew wisq diffiċli, ma jistgħax jingħad li jirrenduha għal kollox impossibbli.

Għalhekk waqt illi tilqa' dik il-parti ta' l-ewwel talba u tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 il-liġi qegħda tagħti dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin, il-Qorti qegħda tiċħad il-bqija tal-ewwel talba fejn si tratta ta' ripresa ta' pussess

.

It-tieni talba tar-rikorrenti

"*Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 19, Triq San Girgor, Sliema, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond.*"

Permezz tat-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni li l-artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet tali li huma leżivi tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-

proprjeta' tagħhom u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

<u>Il-lanjanza Kostituzzjonali – L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li huwa wieħed miż-żewġ artikoli ċitati mir-rikorrenti b'referenza għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel flinteress nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit ilkumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

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

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` teħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għabbenefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

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

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

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

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew (ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn

għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fl-eċċezzjonijiet numru erbgħa (4) sa għaxra (10) tal-Avukat Ġenerali ġie argumentat li ma seħħ ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li l-provvedimenti tal-Kap 158 ma jikkostitwixxux teħid forzus tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu tal-proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni. Jqies li sabiex ikun hemm teħid forzus jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' mentri fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni mingħajr ma ġew preġudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond.

Din il-Qorti diġa' kellha l-opportunita' li tagħti l-veduti tagħha dwar eċċezzjonijiet simili mressqa mill-intimati u dan fis-sentenza tagħha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017** fejn qalet hekk -

"*L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma taghhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u għandu ghalhekk jiġi michud.*

[….]

Ilmenti identici ghal dawk odjerni diga' gew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz diga' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs LOnorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-***

"Applikat dan l-artikolu għall-kaz in eżami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq ilproprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar innuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.

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

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi et vs Avukat Generali et****:*

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lirrikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata millAvukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta semplicement ta' kontroll ta' użu izda si tratta ta' teħid ta'

interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

*Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan issens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**).*

Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) talKostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu."

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qegħda tagħmilhom tagħha.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni filkonfront tar-rikorrenti."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom sar b'mod obbligatorju u arbitraju dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 12 tal-Kap 158 in eżami. Dan il-mekkaniżmu tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien u l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-fond in kwistjoni ma saritx bi ftehim reċiproku bejn is-sidien u l-inkwilini. Bla dubbju ta' xejn kull awment tal-kera kif regolat bil-legislazzjoni relattiva kien impost fuq is-sid.

Għalhekk għalkemm f'dan il-każ ma jistax jingħad li seħħet esproprjazzjoni fis-sens strett u propju tal-kelma, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda għażla.

Għalhekk, għalkemm għar-raġunijiet premessi, u kuntrarjament għal dak illi jiġri f'każijiet ta' esproprjazzjoni vera u proprja, f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ġewx żvestiti kompletament mid-drittijiet tagħhom qua sidien tal-proprjeta'

mertu ta' dawn il-proċeduri, lanqas ma jreġi l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u

fit-tgawdija tal-proprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –

"*37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –*

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprivа lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jipprivа b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ millproprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik ilproprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofrew ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi l-eċċezzjonijiet suċċitati mressqa mill-Avukat Ġenerali qegħdin jiġu respinti.

<u>L-ilment Konvenzjonali – L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu talproprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*"

Waqt li r-rikorrenti jsostnu li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 qiegħed iċaħħadhom mill-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni u jnaqqsilhom id-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' de quo, permezz tal-**eċċezzjoni numru ħdax (11)** l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi li fit-termini tal-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u għalhekk jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. L-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li fil-kuntest tal-fatt li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Artikolu 12 m'għandux jitqies bħala li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fl-eċċezzjoni numru erbatax (14) l-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li l-artikolu 12(1) u (2) tal-Kap 158 għandu għanijiet leġittimi u sar fl-interess ġenerali u b'hekk ma hemm xejn ħazin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi tagħna tipprovdi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Skont dan l-intimat għalhekk, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati Grima għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex ġustifikati.

Permezz tal-eċċezzjonijiet numru tnax (12), erbatax (14), ħmistax (15) u sittax (16), l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin waqt li bl-emendi introdotti

permezz tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu wkoll awment fil-kera. Jgħid għalhekk illi l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, għalhekk magħdud dana mhux kaz ta' kumpens xieraq.

L-Avukat Ġenerali jargumenta ulterjorment illi meta wieħed jiżen dan l-assjem kollu, il-konklużjoni għandha tkun illi dik il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex ġustifikata, għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Jgħid għalhekk illi konsegwentment lanqas ma hija ġustifikata t-talba tar-rikorrenti għal xi tip ta' kumpens jew għall-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond.

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar talbiet u eċċezzjonijiet simili fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż dwar l-artikolu 12 tal-Kap 158 mertu tal-proċeduri odjerni fosthom-

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

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

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-

1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. *Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu talArtikolu 1.*

ii. *L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".*

Il-qorti osservat:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

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

iv. *Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward talmassimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien*

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

v. *Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra lproprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur talArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

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

vii. *Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi tħassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.".*

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

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

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) talKap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi linsenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

…

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. *Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq issuq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li rrikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.*

ii. *Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;*

iii. *Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat 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. *Għal 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` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (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 bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-*

vii. *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 talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott 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 ilprovvediment.”*

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

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

(.......)

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

Kien deċiż fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bħal dik mertu tal-kawża kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u dak privat tas-sid. Ingħad:

"Hu evidenti li f`dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tirċievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Diċembru 2009). Dan m`huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. ....`

Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li għal finijiet ta` kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jġedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-

dar oġġett ta` dawn il-proċeduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` inċertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwġin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m`hemmx il-possibilta' li tibqa` tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ....

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

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni talproprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi".

...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu ieħor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand ilGvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fisseħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... Waqt is-smiegħ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar ġid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond...Pero` hi l-liġi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura lfond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Ġialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni." Sar appell.
Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 talEwwel Protokoll tal-Kap. 319...Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali leġittimu wara l-miżura leġislattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

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

" ... hu l-prinċipju abbraċċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun leġittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn ilpiż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-każ, għal numru ta` raġunijiet, ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula millewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-miżura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li lħlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

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

Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap

158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta` kif imħares fl-Art 1 Prot 1 talKonvenzjoni, in kwantu, wara li għalqet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (ċittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tiġi konvertita favur tagħha għal waħda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"16. L-eċċezzjoni in diżamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 ta' l Ewwel Protokoll li jissanċixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li ħadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li "jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali!"

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

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iż-żminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideoloġiji! Illum ħadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti millliġi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t'Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

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

20. *Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura leġislattiva leġittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidħol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.*

21. *Dan ġie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-marġini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu preċitat għal fatti speċje tal-każ huma leżivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ gie leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust "the search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].*

22. *"L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu talp-proprjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-"fair balance" li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-diċitura tal Artikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issoġġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri*

23. *Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]*

24. *Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a*

reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Gunju2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

25. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-każ l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea żbilanc inġust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond."

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

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

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

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

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

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mittifsira ta` sempliċi proprjeta``. Kemm hu hekk "the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest" (Harris, O`Boyle & Warbrick);

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

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

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, "there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title."

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

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u

dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

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

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas soċjeta` u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta`` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);

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

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system." (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien

kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

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

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f`waqtu tal-kera, iż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont talperjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

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

miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"canone". Dan ifisser li l-"canone" jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil biċċa l kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

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

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma` wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` ma l imsemmi "canone" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward "il fatt illi l-liġi

tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita` li jieħu l fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` ħwejġu" (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jġorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jġib f`kera fiż-żmien li nfetħet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet

tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tarrikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti tal-privat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tarregola li l-kuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tattieni paragrafu tal Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali

(għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel malgħanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ iddispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" mill morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, illeġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l partijiet

kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar l is-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, il-kirja mertu tal-każ tal-lum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq il kwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża flismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are `practical and effective`. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable" (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż żmien meta għalqet il konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lill intimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, il-kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

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

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal 1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm talQorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża flismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat tgawdija

paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

(.....)

Illi ..... huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax trieġi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni."

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

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

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

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar raġunijiet

mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l ordni tar rekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li taghtiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

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

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-interpretazzjoni mogħtija 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). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).

Ikkonsidrat :

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

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the 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, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta` apprezzament li għandu l Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Leġislatura 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`kawżi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie leġittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, l applikazzjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija magħmula prima facie "skont l

interess ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f`każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- HuttenCzapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik ilQorti qalet hekk f`paragrafu 105:

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

(.....)

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

…

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji ġew milquta retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi (u subenfitewtiċi) temporanji li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Ġunju 1979 u diversi huma s sentenzi tal-ogħla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiż, u anke tal-Qorti

Ewropea, li kkonsidrat tali bħala ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Każijiet simili għal dak in eżami kienu diġa` mertu ta` kawżi oħra. F`dan il-kuntest issir per ezempju riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali filkawżi:-

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

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fissehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala ghan a legitimate social policy. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtigijiet tal-interess ġenerali tal-komunita` (ir-realta` socioekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

…

Hu assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-liġi imsemmija huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-liġi tant ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali li ġiet dikjarata leżiva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et).”

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel ampja referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Kif diġa' ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha kienu kostretti jidħlu fiha mal-intimati konjuġi Grima ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158;

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimati Grima ġie fi tmiemu fit-12 ta' Mejju 1983, huma għadhom sal-lum u ċioe' 37 sena wara jokkupaw il-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi;

3. Minkejja li bis-sentenza tat-13 ta' Frar 2020 il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizza awment fil-kera għas-somma ta' €7,000 fis-sena, u minkejja li bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera sejra tibqa' tiżdied kull tlett snin, analizzati l-provi mressqa dwar il-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma ntitolati għaliha bis-saħħa tal-Art 12 tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' konsiderevoli bejn ir-rati ta' ħlas. Anke jekk il-kumpens f'każijiet bħal dawn mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienu jistgħu jirċievu mingħand il-konjuġi Grima skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Grima, ir-rikorrenti ma humiex qegħdin jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Waqt li l-Istat igawdi l-prerogattiva assoluta illi jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż għalhekk illi jindaħal fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati, madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini, huwa xorta m'għandux il *mano libera* li bħal f'dak il-każ joħloq żbilanċ sostanzjali bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Fin-nuqqas, l-Istat għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ minnu kreat bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Riferibbilment għall-każ ta' llum, din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-

mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant il-Qorti ssib li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofrew u qegħdin issofru leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Permezz tat-tieni (2) talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kemm li jingħata lilhom rimedju xieraq għal-leżjoni minnhom sofferta, kif wkoll l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond de quo.

Stabbilit li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 ir-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti huma intitolati għal-kumpens monetarju bħala rimedju xieraq.

Tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Permezz tal-**eċċezzjoni numru tlett (13)-l intimat Avukat Generali** eċċepixxa l-improponibilita' tat-talba għaliex jargumenta illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll għall-Qrati Maltin. Żied jgħid illi dan l-artiklu ma jifformax parti mil-liġi Maltija peress illi mhuwiex inkluż fit-Tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' taħt l-Art 2 tal-Kap 319 u lanqas ma ġie traspost fil-liġi Maltija a tenur tal-Art. 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-**Art 41 tal-Konvenzjoni** jitkellem dwar '*Sodisfazzjon Xierqa'* u jaqra hekk:

"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."

Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et**, op. cit., fejn inghad hekk:

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni

rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Hija ġusta l-osservazzjoni tal-intimat Avukat Generali illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament u safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati domestiċi Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. **Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.**

Ferm il-premess, il-Qorti tqis illi huwa prinċipju ben assodat ormai minn sensiela twila ta' deċiżjonijiet tal-Qrati Maltin, illi fejn jirriżulta li konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158, jkun seħħ ksur tad-dritt fondamentali mħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rimedju naturali għall-vjolazzjoni subita huwa l-għoti ta' kumpens. Għalhekk, f'każijiet bħal dak ta' llum fejn tiġi avvanzata talba għall-kumpens, lanqas biss hemm il-ħtieġa illi jiġi ndikat l-Artiklu tal-liġi li fuqu hija bbażata tali pretenzjoni.

Riferibbilment għall-kumpens dovut, fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li

bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom irrikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni talquantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Fil-każ **Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et (Rik 72/15) deċiż fil-25 t'April 2018** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

"*14....huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta liġi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-*

kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bilLiġi.

15. *Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu lobbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.*

16. *Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:*

(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l- 2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battâl tal appartament li l attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżviluppa l-arja talappartament; u

(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond.

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għaddanni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000)."

Traċċjati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu intitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati Grima kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti ilhom fih għal snin sħaħ dwar il-proprjeta' tagħhom;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont ukoll pero' li għalkemm iċ-ċens temporanju ta' l-inkwilini odjerni għalaq fit-12 ta' Mejju 1983, ir-rikorrenti damu madwar 35 sena, sa Lulju 2018 sabiex intavolaw il-proċeduri odjerni u dan waqt illi baqgħu jaċċettaw il-kera mħallsa mill-intimati Grima;

5. Qieset l-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` € 20,000 li jkopri kemm danni pekunarji u dawk morali.

Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat. F'dan ir-rigward qed issir referenza ghas-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet "Carmel Galea and Others vs Malta" tat-2 ta' Ottubru, 2018.[13]

Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu ukoll li bħala parti mir-rimedju mogħti l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-konjugi Grima mill-fond in kwistjoni.

Minn naħa tagħhom il-konjuġi Grima jirribattu li huma ottempraw ruħhom mal-liġi u għalhekk m'għandhomx jinstabu ħatja tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali mġarrba mir-rikorrenti.

Il-Qorti ma taqbilx li f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali hija għandha takkorda tali rimedju kif mitlub mir-rikorrenti.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-konjuġi Vella, il-Qorti ma tistax tikkondividi mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk -

*Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola lKera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm lapplikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016).*

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza

[13] Application number 40435/16

kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem ilqorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem ilqorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn latturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]*

Kif ġie deċiż fil-kawża Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-liġi li tat lok għal dan il-ksur hi waħda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-iżgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet oħra rilevanti jkun qed jiżbilancja l-miżien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub."

Il-Qorti tikkondividi dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Tilqa' għalhekk dik il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn din tittratta leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Tiċħad dik il-parti tal-ewwel (1) talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. **Tilqa' l-eċċezzjoni numru ħdax (11) tal-intimati konjuġi Grima għalhekk tilliberahom minn kull responsabilta ta' kumpens għal vjolazzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

2. **Tilqa' l-eċċezzjoni numru tlettax (13) tal-Avukat Ġenerali.**

3. **Tilqa' limitatament l-eċċezzjoni numru erbatax (14) tal-intimat Avukat Ġenerali sa fejn din tirreferi għall-iżgumbrament tal-intimati Grima.**

4. **Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali;**

5. **Tilqa' l-ewwel talba limitatament safejn din tirrigwarda t-talba għal dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grima u tiċħad il-bqija tal-ewwel talba;**

6. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi, filwaqt illi tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, u ċioe' l-fond proprjeta` tagħhom sitwat fl-indirizz 19, Triq San Girgor gia Melita Junction, Tas-Sliema, kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, tiċħad dik il-parti tat-tieni talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond de quo;**

7. **Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi <u>illi l-intimat Avukat Generali waħdu</u> huwa responsabbli sabiex iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali tagħhom kif fuq ingħad.**

8. **Tilqa' r-raba' talba limitatament u tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).**

9. **Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti u tordna li l-kumpens likwidat għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali.**

10. **L-ispejjeż tal-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.