QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IT-30 TA' ĠUNJU 2020

Kawza Numru: K5
Rik. Kost. 13/2018 RGM

Anthony Abela

vs.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat u Emmanuel Pisani għal kull interess li jista' ikollu.

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Anthony Abela** prezentat fl-14 ta' Frar, 2018 li permezz tieghu ippremetta u talab s-segwenti:

1) Illi r-rikorrent flimkien ma' Josephine Abela detentriċi tal-Karta tal-Identita' Numru 325451(M), Ramon Abela detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 471475(M), Ruben John Abela detentur tal-Karta tal-Identita'

Numru 99678(M), Rutger George Abela detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 489290(M), Valeria Abela detentriċi tal-karta tal-identita' numru 32361(M) u Maria Theresa sive Marthese Baldacchino detentriċi tal-Karta tal-Identita' numru 830651(M), huwa eredi ta' Giuseppa Abela li mietet nhar it-tlettax (13) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wieħed (2001).

2) Illi permezz ta' att ta' diviżjoni datat nhar l-erbatax (14) ta' Ġunju elfejn u għaxra (2010) u att ta' korrezzjoni datat l-erbgħa (4) ta' Ottubru 2017 illi jikkoreġi l-imsemmi att ta' divizżjoni, iz-zewġ atti ppublikati minn Nutar Dr. Anthony Abela (hawn annessi u mmarkati bħala **Doks. A**), ir-rikorrenti flimkien mal-eredi l-oħrajn qasmu u assenjaw bejniethom il-propjeta' formanti l-eredita' tal-imsemmija Giuseppa Abela u għaldaqstant huma ma baqgħux sidien indiviżi ta' dawn il-propjetajiet.

3) Illi fost il-propjetajiet illi ġew assenjati lir-rikorrenti kien hemm il-fond numru wieħed (1), Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua, Malta.

4) Illi dan il-fond kien ingħata lil Emmanuel Pisani b'titolu ta' enfitewsi temporanju mingħand Peter Paul Darmanin, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-ħamsa (5) ta' Jannar, elf disgħa mija u tlieta u sebgħin (1973) ippublikat minn Nutar Dr. Joseph Sciberras (hawn anness u mmarkat bħala **Dok. B**), għall-perjodu ta' 17-il sena, li kellhom jibdew jgħoddu mis-sittax (16) ta' Ottubru, elf disgħa mija u wieħed u sittin (1961). Ic-cens kien ta' erbgħin lira Maltija (Lm40) fis-sena.

5) Illi l-enfitewsi temporanju skada f'Ottubru tas-sena 1978 u l-imsemmija Giuseppa Abela kienet kompliet tikri l-fond in kwistjoni lil Emmanuel Pisani fuq titolu ta' kera'.

6) Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat Pisani ġie mogħti d-dritt li jibqa jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u tingħata awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

7) Illi konsegwetament bl-Att XXIII tal-1979, l-intimat Pisani qiegħed ikompli jiddetjeni l-fond hawn fuq indikat b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taħt il-proveddiment tal- Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan il-għaliex huwa ċittadin Malti li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li qed iħallas l-kirja ta' tmenin Lira Maltija (Lm80) fis-sena ekwivalenti għal ċirka mija u sitta u tmenin Ewro (€186) fis-sena li tiġi mħallsa fl-ammont ta' sebgħa u erbgħin Ewro (€47) kull tlett xhur.

8) Illi r-rikorrent isostni li qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu. Il-kundizzjonijiet li bihom il-liġi torbot l-esponent huma spoporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi. Fost il-kundizzjonijiet hemm il-fatt li l-uniku kumpens li qiegħed jiġi offrut huwa li jitħallas id-doppju ta' ċens stabbilit fil-kuntratt originali u dan bħala kera meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond illum huwa ferm izjed minn mija u sitta u tmenin Ewro (€186) u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-kawża.

9) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qedgħin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżisteni tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 1971 bejn is-sidien oriġinali tal-propjeta mal-inkwilin inizzjali li ttrasferixxa t-titolu tiegħu lill-intimati Vassallo u minkejja l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979.

10) Illi huma għalhekk ġew ipprivati mill-propjeta' tagġhom stante illi skond il-prinċipji stabbili mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvediment tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjetement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V u **Saliba vs. Malta** no. 4251/02, 31, 8 ta' Novembru 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-ħmistax (15) ta' Settembru 2009;

11) Illi fiċ-ċirkostanzi, meta s-sid oriġinali tal-propjeta ittrasferrixiet l-propjeta lill-inkwilin, hija qatt ma setgħet tantiċipa illi b'leġislazzjoni tal-

Att XXIII tal-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser jgħaddi liġi li jużurpala **<u>d-dritt tagħha u tal-eredi tagħha</u>** ta' liberu trasferiment ta' propjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt. Aktar minnhekk, inħoloq id-dritt li inkwilin jirrenova t-titolu għall-wieħed lokatizzju b'kundizzjonijiet inġusti stante illi ġiet imponuta kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, u liema liġi għalhekk ma kkrejatx il-bilanċ rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita;

12) Illi prinċipju massimmu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaperat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-propjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ – Vide **Sporrong and Lonroth vs Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deċiża fit-tmienjau għoxrin (28) ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 315-B u **Immobiliare Saffi vs Italy** (GC) no. 2274/93, 54, ECHR 1999-V u **Broniowski** -151);

13) Illi konsegwentament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara sofferti minnu;

14) Illi għalhekk ir-rikorrent huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-propjeta' tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-propjeta' tiegħu minħabba leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-erbgħatax (14) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għaxra (2010) – vide **Kingsley vs The United Kingdom** (GC) no. 3565/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs The United Kingdom** – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; **Akkus vs. Turkey** – deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romancehnko vs Ukraine** – No. 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30,

unpublished; **Prodan vs. Moldova** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); **Ghigo vs Malta** – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta’ Lulju 2008;

15) Illi r-rikorrent jemmen illi fir-rigward tiegħu ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huwa ġie pprivat mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta’ tiegħu ċioe tal-fond numru wieħed (1), Sqaq Cordina, Saint Paul’s Area, Cospicua, Malta, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-att XXIII tal-1979.

16) Illi r-rikorrent jirrileva li l-impatt li l-applikazzjoni ta’ l-Att XXIII 1979 kellha fuq il-proprjetà tar-rikorrenti huwa wieħed kbir. Filwaqt li r-rikorrenti baqa’ sid tal-propjetà, fuqu ġiet imposta relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. In oltre, ma hemmx rimedju effettiv li jingħatalu bil-liġi, li tippermettilu li jieħu lura l-pussess tal-fond. Il-liġi ma tagħtix lis-sid l-opportunita’ li jieħu lura l-fond jekk huwa kellu l-ħtieġa tal-istess fond għall-użu personali jew dak ta' qraba tiegħu, u, ukoll l-liġi ma tagħmilx distinzjoni fil-każ li l-inkwilini kellhom proprjetà alternattiva u b’hekk ma kinux jistħoqqilhom din il-protezzjoni.

17) Illi l-liġi in kwistjoni ma għandhiex is-salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrejja u dawk tas-sidien. In oltre u fatt inkontrovertibbli li l-possibbiltà li l-kerrej jitlaq volontarjament mill-fond hija wahda remota, speċjalment peress li l-kirja tista’ tintiret. Minn dan isegwi li dawn iċ-ċirkostanzi huwa inevitabbli li l-applikant huwa f’inċertezza dwar jekk qatt kien se jkun jista’ jirkupra l-proprjetà tiegħu. L-impossibilita` tieghu kif qiegħda l-ligi li jieħu lura l-fond proprjeta` tiegħu minħabba l-bżonnijiet tiegħu qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tiegħu ta’ proprjeta` kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea.

18) Dawn l-osservazzjonijiet huma kollha fatturi li jrendu l-piż sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponent. F'dan ir-rigward se jagħmel referenza għall-kawża deċiża minn din il-Qorti fl-ismijiet **Josephine Bugeja et vs Avukat Generali et** deċiża fis-sebgħa (7) ta' Dicembru elfejn u disgħa (2009) li għalkemm kienet tirrigwardja każijiet fejn it-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie konvertit f'waħda perpetwa, xorta waħda l-Qorti, a detta tagħha stess, użat l-istess prinċipji fil-kunsiderazzjonijiet ġenerali dwar l-Artikolu 12 tal-Kap 158. Il-Qorti Kostituzzjonali fil-fatt, dwar is-sentenza ta' Amato Gauci qalet, '*L-import ta' din id-decizjoni huwa wieħed ċar u ma jħalli ebda spazju għad-dubju. Għalkemm il-meritu ta' dawk il-proċeduri kien jittratta dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi dwar il-konversjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma ta' din il-Qorti l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg u l-principji ġuridici minnha enunċjati fl-imsemmija sentenza japplikaw mutatis mutandis għall-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għall-każ in eżami'.* F'dik is-sentenza din il-Qorti enfasizzat il-punt li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja joħrog li l-kontroll tal-użu tal-proprjeta' (li huwa dritt tal-Istat) mhux dritt assolut u hemm bżonn li ssir analiżi sabiex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu u d-drittijiet ta' l-Istat.

19) Il-Qorti Kostituzzjonali għaddiet biex għamlet analizi tal-kundizzjonijiet u salvagwardji proċedurali fil-liġi li jeżistu sabiex ma jkunx hemm piż eċċessiv fil-konfront ta' sid il-fond. Il-Qorti sabet li '*applikati l-principji aktar 'l fuq imsemmija ghall-fattispecie tal-kaz odjern in verità ma jistax ghajr jirrizulta li fil-kaz in ezami the Maltese State [has] failed to strike the requisite fair balance between the general interest of the Community and the protection of the applicant's right to property.'* U b'hekk l-Artikoli tal-liġi tal-Kap 158 (rilevanti għal dak il-każ) jammontaw ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-rikorrent ghat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

20) Illi ghalhekk l-esponent jħoss li fir-rigward tiegħu qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qed jigi privat mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u cioe` tal-fond fuq imsemmi numru wieħed (1), Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua, Malta;

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qedgħin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Emanuel Pisani għal fond numru wieħed (1), Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua, Malta u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jipprendi l-pussess tal-propjeta' tiegħu.

2. Konsegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittjijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjeta' tiegħu numru wieħed (1), Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua, Malta bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Pisani mill-fond.

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

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Generali** pprezentata fis-7 ta' Marzu, 2018 fejn jingħad kif gej:

Illi permezz tar-rikors in risposta r-rikorrent qed jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu a bazi ta' lanjanza li d-dispożizzonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċifiku l-Artikoli 12A tal-istess Kap '*jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Emanuel Pisani [...] u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jipprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu'* u dan bi '*vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja'*.

Illi l-esponent mill-bidu jirrileva li huwa jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

1. Illi in linea preliminari, huwa xieraq u opportun li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu ta' sid fuq il-proprjetà 1, Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Bormla.

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrent għandu jippreċiża liema artikolu tal-liġi jilledi d-drittijiet funamdentali tiegħu u dan jingħad stante li a contrario ta' dak allegat mir-rikorrent, l-Artikolu 12A tal-Kap 158 ma kienx emendata bl-Att XXIII tal-1979 iżda ġie miżjud b'Att XVIII tal-1979 u sussegwentament emendat b'att V tal-2010.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, in vista li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien sar qabel l-21 ta' Ġunju 1979 u għal perjodu ta' anqas minn tlettin sena, l-esponent huwa tal-umli fehma li l-artikolu applikabbli fil-każ de quo huwa l-Artikolu 12 (3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux l-Artikolu 12A kif indikat fil-15-il premessa.

4. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-anti-konvenzjonalità u l-anti-kostituzzjonalità tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-konċessjoni enfitwtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Emanuel Pisani u għall-kuntrarju jidher li dawn ħallew għaddejja l-kirja favur il-konvenut l-ieħor mingħajr xkiel għaliex dejjem aċċettaw il-kera u anka wara li skada l-kuntratt tal-enfitewta temporanja. F'tali ċirkostanzi, ir-rikorrent bħala suċċessur tal-aventi kawża tagħhom huwa marbuta bid-deċizjonijiet li ttieħdu mill-predeċessuri tiegħu, b'dana li r-rikorrent huwa prekluż milli jannulla dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tiegħu.

5. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għal premess u fil-mertu, 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 tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

6. Illi 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.

7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet tas-sid huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat minn Emanuel Pisani fuq bażi legali. Kif mistqarr mir-rikorrent stess fir-rikors konvenzjonali tiegħu, ir-relazzjoni tiegħu u tal-awturi tiegħu mal-intimat kienet regolata b'kuntratt ta' emfitwżi temporanja. Kien biss li wara li skada l-kuntratt imsemmi, l-awturi tar-rikorrent naqsu milli jieħdu dawk il-miżuri meħtieġa sabiex jirriprendu l-fond lura għandhom. Ifisser dan li hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-Istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-relazzjoni kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom.

8. Illi magħdud ma' dan, l-Artikolu 12A tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni m'humiex applikabbli.

9. 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-rikorrent u dan stante li r-rikorrent u l-awturi tiegħu qatt ma ġew totalment żvestiti mill-allegat drittijiet tagħhom fuq il-propjetà mertu ta' din il-kawża.

10. Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni kif ukoll ai termini tal-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali

u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

11. 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.

12. Illi l-ħsieb tal-leġislatur meta fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and other v. Malta*** deċiża fit-12 ta' Jannar 1991 li stqarret li:

The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.[1]

13. 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.

14. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa 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-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-

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

Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur is-Sinjur Pisani għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet m'humiex mistħoqqa. Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrent qed isostni li huwa qiegħed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistgħax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' Emanuel Pisani. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistgħax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 12A biex imbagħad jinnewtralizżżaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

15. 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.

16. 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-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

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

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

19. 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 b'konsegwenza għalhekk li l-ebda danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni m'huma mistħoqqa, bl-ispejjeż kontra ir-rikorrent.

Rat ir-**Risposta ta' Emmanuel Pisani** prezentata fit-8 ta' Marzu, 2018 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond numru 1, Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Bormla stante illi huwa pprezenta biss l-att tad-divizjoni u mhux il-kuntratt tal-akkwist originali.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma huwiex il-legittimu kontradittur ghal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma in parte ta' ordni pubblika li jingiebu minn persuna f'kawza kostituzzjonali kontra l-istat jew entita' governattiva jew pubblika.

3. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu

319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrenti qieghed ifittex rimedju straordinarju minghajr ma qabel ghamel imqar tentattiv ghal rimedju ordinarju li kien u ghadu disponibbli ghalih skont Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel tliet eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistax jilmenta minn kwalunkwe lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu stante illli huwa baqa' regolarment jaccetta l-kera illi l-esponenti baqa' jhallsu, dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment.

5. Illi wkoll minghajr pregudizzju, it-talba ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond tezorbita mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante l-promulgazzjoni tal-artikolu 16 (4) tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din il-Qorti ma hix il-forum sabiex jigi deciz jekk l-esponenti inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Hija l-ligi ordinarja illi tipprovdi ghar-ripreza ta' fond mikri, u ghalhekk din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, skont il-kaz.

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompromessi wkoll bl-inattivita' matul is-snin u cioe' mid-data meta l-koncessjoni emfitewtika temporanja giet konvertita f'kirja.

7. Illi minghajr pregudizzju ma huwiex minnu dak elenkat fi premessa numru 17 fejn ir-rikorrenti jishaq illi huwa *jinsab f'incertezza dwar jekk qatt kien se jkun jista' jirkupra l-proprjeta' tieghu* u dan peress illi l-kirja de quo sejra tigi terminata mal-mewt tal-esponenti inkwilin u dan ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra kollha, l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu

stante illi ma huwiex minnu illi l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta '*jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jipprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu'*.

9. Illi minghajr pregudizzju wkoll l-esponenti jeccepixxi wkoll l-improponibilita' tat-tielet talba tar-rikorrenti abbazi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante illi l-Konvenzjoni taghmel parti mil-ligijiet ta' Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha huma inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat kif jirrizulta mill-artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi wkoll dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premessi, il-kumpens u danni pretizi mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet tieghu, ma jistghux jissussistu fil-konfront tal-intimat esponenti u dan stante illi l-esponenti ma huwiex responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-konsegwenzi taghha lamentati mir-rikorrenti. Ghalhekk ma hemmx fundament guridiku legali ghat-talba ghall-kumpens u danni mill-intimat esponenti a favur ir-rikorrenti stante illi huwa akkwista dritt ta' kera moghti lilu skont il-ligi u naxxenti mill-istess ligi. Fl-eventwalita' illi jissussistu xi lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kwalsiasi kumpens u / jew danni ghandhom jigu pretizi mill-intimat Avukat Generali in rapprezentanza tal-Istat u ghalhekk dawn it-tliet talbiet ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-esponenti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti. L-esponenti bl-ebda mod ma ghandu jissubixxi l-effetti tar-reintegrazzjoni fi kwalsiasi dritt lesiv tar-rikorrenti jekk it-talbiet tieghu jigu akkolti.

11. Illi bla pregudizzju ghas-suespostu fl-eventwalita' biss illi din il-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrent, ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tieni talba ma ghandux ikun l-izgumbrament ta' l-esponenti. L-esponenti ragel ta' 71 sena ilu jghix fl-imsemmi fond ghal dawn l-ahhar 45 sena u apparti li ma ghandux mezzi sabiex jakkwista jew jikri fond iehor peress illi l-pensjoni tieghu ma twassalx, caqliqa bhal din taf tkun detrimentali ghas-sahha tieghu.

12. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat in-nota tal-11 ta' Gunju 2018 fejn permezz taghha r-rikorrent Anthony Abela in risposta ghat-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali ikkjarifika li l-artikolu fi klawzola 15 tar-rikors promotur ghandu jaqra Artikolu 12 tal-Kapitolu 158;

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa fil-mori tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrentipprezentata fit-12 ta' Dicembru 2019[2], in-nota tal-Avukat Generali illum maghruf bhala l-Avukat tal-Istat[3] ipprezentata fis-6 ta' Frar 2020[4] u n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Emanuel Pisani pprezentata fis-17 ta' Frar 2020[5];

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-26 ta' Frar 2020[6];

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li r-rikorrent flimkien ma' hutu wiret lil Giuseppa Abela. Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-imsemmi wirt tal-14 ta' Gunju 2010, l-fond 1, Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Bormla gie assenjat lir-rikorrent u ghalhekk ir-rikorrent Anthony Abela huwa l-unika sid tal-fond de quo.

Jirrizulta illi in forza ta' kuntratt tal-5 ta' Jannar 1973 certu Peter Paul Darmanin li kien precedentment akkwista l-utili dominju temporanju fuq il-

[2] Pagna 156 tal-process.
[3] Bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19)
[4] Pagna 172 tal-process.
[5] Pagna 184 tal-process.
[6] Pagna 198 tal-process.

fond de quo, kien biegh u ttrasferixxa lil intimat Emmanuel Pisani l-utili dominju ghaz-zmien li kien baqa' minn dak ta' 17-il sena li kien beda jiddekorri mis-16 ta' Ottubru 1961 versu ċens annwu u temporanju ta’ erbghin lira (Lm40) fis-sena.

Meta ghalaq ic-cens temporanju f’Ottubru 1978, Giuseppa Abela kompliet tikri l-fond lill-intimat Pisani b'titolu ta’ kera. Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, speċifikament bl-Artikolu 12 (3) Pisani gie moghti l-jedd li jibqa' jghix fil-fond stante li kien ċittadin Malti u kien juża l-fond bhala d-dar residenzjali tieghu. L-intimat Pisani beda jhallas tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena kirja. Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin baqa' jhallas il-kera tant li l-ahhar hlas kien ghal perjodu bejn 1 ta’ Novembru 2017 u t-30 t’April 2018.

Fl-14 ta’ Frar 2018, ir-rikorrent intavola l-kawza odjerna li permezz taghha qieghed jilmenta li bl-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, qieghed jigi mcahhad milli jgawdi l-proprjetà tieghu u li l-Att XXIII tal-1979 jirrendih impossibbli li jipprendi l-pussess tal-istess proprjetà. Konsegwentement ghalhekk jitlob lill-Qorti tiddikjara li qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat;

Eccezzjonijiet Preliminari

Diversi huma l-eccezzjonijiet ta’ natura preliminari sollevati mill-intimati, għaldaqstant din il-Qorti sejra l-ewwel u qabel kollox tikkunsidra dawn l-eccezzjonijiet individwalment.

- ***L-Eccezzjoni tal-Prova tat-titolu***

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali kif ukoll tal-intimat Pisani hija fis-sens li r-rikorrent ghandu jgib prova tat-titolu. Nonostante li l-Avukat

Generali kif ukoll l-intimat l-iehor m'għamlu l-ebda referenza għal din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi taghhom, l-istess eccezzjoni ma gietx irtirata, ghaldaqstant jehtieg li din il-Qorti tikkonsidra din l-eccezzjoni.

In tema legali ssir referenza ghas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 moghtija fil-kawza kostituzzjonali **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015 JRM):

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] 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 ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Din il-Qorti tasal ghal fehma li bis-sahha tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-16 ta' Marzu 2002 kif ukoll bl-att ta' divizjoni tal-14 ta' Gunju 2010, ir-rikorrent wera illi huwa ghandu titolu tajjeb ghall-fond de quo, liema titolu jaghtih il-jedd li mhux biss jesigi t-tgawdija tal-istess izda wkoll li jitlob il-harsien tal-jeddijiet tieghu.

Fi kwalunkwe kaz, il-Qorti tosserva li l-fatt li l-intimat ikkonferma li ilu jhallas il-kera ghal zmien twil lill-awturi tar-rikorrent kif ukoll lir-rikorrent, isostnu l-prova li r-rikorrent huwa sid il-fond immobiljari mertu tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant il-mertu tal-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali kif ukoll tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat Emanuel Pisani huwa sorvolat.

- ***L-Eccezzjoni li l-intimat Pisani mhux legittimu kontradittur***

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Pisani li m'huwiex il-legittimu kontradittur issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990

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

Fid-dawl tas-sentenza succitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deciza fid-29 ta` Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Ghaldaqstant ghalkemm f'kawzi ta' natura kostituzzjonali l-Istat necessarjament irid ikun parti mill-proceduri il-ghaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi ghal ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-htieġa tal-prezenza ta' terzi fil-kawza, in kwantu l-ezitu tal-istess proceduri jista' jimpingi fuq id-drittijiet taghhom ukoll.

Maghmulin dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimat Pisani m'hijiex fondata in kwantu fl-ewwel lok il-fond mertu tal-proceduri odjerni jinsab mikri lilu u jinstab jagħmel uzu minnu, u fit-tieni

lok waħda mit-talbiet tar-rikorrent hi sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-istess intimat.

- ***L-Eccezzjoni li hemm Ligi li Tipprovdi Rimedju Ordinarju***

Bit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Pisani qieghed jistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 u tal-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li skontu hemm ghad-disposizzjoni tieghu rimedju taht il-Kapitolu 69, Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkazjonijiet dahlet fil-fond tal-principji applikabbli sabiex jigi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wiehed isib il-kawza fl-ismijiet **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** (deciza fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi precedenti, qalet fost affarijiet ohra illi:

> "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:
>
> a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għal organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;
>
> b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' illegalita' jew ta' Ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni.
>
> c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkunsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi il-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Il-parti li tallega li ma gewx ezawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli ghandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju indirizzat kien wiehed effettiv.. L-intimat Pisani, nonostante li ecceppixxa li hemm rimedju ordinarju taht il-Kapitolu 69, huwa naqas milli jillebora s-sottomissjonijiet tieghu fir-rigward. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu enfasiza li bis-sahha tal-emendi bl-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrent ghandu rimedju effettiv, xieraq u adegwat.

L-Att XXVII tal-2018.

L-Att XXVII tal-2018 ghamel numru ta' emendi kemm fil-Kapitolu 158 kif ukoll fil-Kapitolu 16, izda l-emenda prinċipali kienet l-introduzzjoni tal-**Artikolu 12B fil-Kapitolu 158**. L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-ligi jaghti l-possibilità lil kull persuna li qieghda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaccetta d-dhul ta' kundizzjonijiet godda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja. Il-Bord huwa obbligat jaghmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-sahha ta' dan l-artikolu tal-ligi, ikollhom effett mis-sena meta jigi intavolat ir-rikors.

L-intimat inkwilin issostni li l-Artikolu 12B jipprovdi rimedju ordinarju effettiv li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrent jista' jaghmel uzu minnu. Din il-Qorti tqis li dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni u taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013) moghtija fit-28 ta' Frar 2020:-

> "[...] ladarba dawk l-emendi [b'referenza ghall-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018] ma kinux għadhom daħlu fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, mela, sa dak il-waqt, l-atturi ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed, jekk kienu tassew dawk l-emendi li tawhom dak ir-rimedju. Naturalment, l-emendi ma setgħux ma jitqisux mill-qorti [...] ladarba issa huma parti mil-liġi, u jista' jkun ukoll illi jkollhom relevanza għar-rimedju li jista' jingħata, iżda ma jinnewtralizzawx *ex post* il-fatt li ġà seta' jkun inkiser il-jedd tal-atturi fil-waqt meta nfetħet il-kawża."[7]

Bl-istess mod jirrizulta fil-kawza odjerna illi l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 gew introdotti fil-mori tal-kawza odjerna. Ma hux ta' siwi ghalhekk lill-intimat illi jistrieh fuq l-emendi li gab l-Att imsemmi izda kien jehtieglu biex jirnexxi fl-eccezzjoni tieghu li jgib il-prova illi qabel giet intavolta l-kawza odjerna r-rikorrent gia' kellu rimedju effettiv iehor. Ghaldaqstant il-Qorti qed tichad t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Pisani.

- ***Accettazzjoni tal-kera***

Fir-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Pisani jghid li r-rikorrent baqa' jaccetta regolarment il-kera illi huwa kien ihallas. Fl-affidavit tieghu Pisani jispjega li "l-ahhar li hallast il-kera kien ghall-perjodu bejn l-1 ta'

[7] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 113/2018) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deciza fil-31 t'Otturbu 2019 (pendenti appell).

Novembru 2017 u t-30 ta' April 2018, minkejja li l-attur fetah il-kawza fl-14 ta' Frar 2018."[8]

Kif irritenit il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deciza fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[9]

Ghalhekk ma jistax jinghad li bl-accettazzjoni tal-kera r-rikorrent rrinunzja ghall-jedd tieghu li jiehu lura l-fond li kien baqa' jinkera lill-intimat minhabba tibdil fil-ligi.

Ikkunsidrat;

Il-mertu

- ***Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà***

Permezz tal-ewwel talba, ir-rikorrent qieghed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti illi Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-

---

[8] Pagna 113 tal-process.

[9] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

applikazzjoni tal-ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Pisani b'mod li r-rikorrent gie fl-impossibilita' li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tieghu.

Artikolu 12 (3) tal-Kap. 158 jipprovdi li:

> "Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:
>
> Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu(2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta."

L-**Artikolu 12 (2) (b) (i) u (ii) tal-Kapitolu** 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (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;
> [...]

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979. Il-ligi tghid li meta l-fond ikun qieghed jinkera dik il-kirja ghandha titkompla taht l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi temporanja.

Mill-provi imressqa in atti huwa pacifiku li l-intimat Emanuel Pisani huwa cittadin Malti u mill-1978 kien qieghed jirrisjedi fil-fond de quo taht it-titolu ta' kera. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specificikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, huwa akwista d-dritt li jibqa' jghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li l-antekawza tar-rikorrent u r-rikorrent stess ma kellhom ebda alternattiva hlief li jirrikonoxxu lill-intimat Pisani bhala inkwilin a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u jaccettaw l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentament kull tlett snin.

Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrent li huwa qieghed fl-impossibilita' li jirriprendi l-fond de quo. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkosanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-akwza odjerna ir-rikorrent huwa rinfaccjat b'diffikulta' notevoli sabiex jirriprendi lura l-fond proprjeta' tieghu, pero' dan mhux necessarjament iwassall ghall-konkluzzjoni li r-rikorrent huwa fl-impossibilita' li jirriprendi hwejgu. Il-Qrati taghna diga kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt. Issir referenza ghas-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) moghtija mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-

proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi.

Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilin l-intimat Emanuel Pisani jaghmluwha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu fuq imsemmija..

- ***Lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni***

Ferm il-premess jehtieg issa li l-lanjanza tar-rikorrent tigi deliberata fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. It-tieni talba tar-rikorrent hija marbuta mal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** li jipprovdi s-segwenti:

"(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 il-kumpens 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 fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens 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` tneħħija 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 għab-benefiċċju 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 il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet 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 il-konservazzjoni 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 l-egħmil 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 għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa 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."

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Jsostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artiklolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilifx ghal kollox id-drittijiet tieghu fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrent, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Ghalhekk isostni l-intimat tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku ghal dak odjern digà gie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

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

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubjament il-legislatur ried li tinghata intepretazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

"Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"[10]

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[11] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet ragguni mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjeta previst mill-Artikoli 12(2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni..

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent u l-ante kawza tieghu gew assoggettati ghal relazzjoni forzata

[10] Ara wkoll **Ethel Baron et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 56/05) deciza mill-Qorti Kostituzzjoni fis-27 ta' Settembru 2019 u **Brian Psaila vs. L-Avukat Generali et** (Rik Kost 12/2018) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020

[11] Ara **Michael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

ta’ sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi id-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent u l-ante kawza tieghu fil-proprjetà de quo ittiehed a favur l-intimat Pisani b'mod obbligatorju minghajr hlas ta’ kumpens xieraq.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar rikorrent.

- ***Lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja***

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> “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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

Ir-rikorrent ssostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhdu mid-dritt teighu ghat-tgawdija tal-possedimenti tieghu kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat Generali, fl-eccezzjonijiet tieghu enumerata 10 kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x’inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma’ ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi

ragjonevoli. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk isostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom. Jikkonkludi l-intimat illi dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

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

> "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, J*ames 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*)."[12]

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

[12] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

"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."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[13], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardjat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti

[13] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata. Ara wkoll **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 (para 26).

tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjetà tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

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

Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[14]

Hu obbligu tal-gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadann gust mill-proprjetà tieghu. Jekk il-gvern jimponi residenza go fond li hu proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieglu jassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Ir-rikorrent ipprezenta rapport ex parte mhejji fit-3 t'April 2018 mill-Perit Godwin Abela[15] li kkonkluda li l-valur tal-proprjetà (fid-data tar-rapport) huwa ta' tlett mija u hamsin self ewro (€350,000) u l-valur lokatizzju huwa ta' erbatax-il elf ewro (€14,000) fis-sena. Min-naħa tiegħu l-Avukat Generali ppreżenta rapport tal-Perit Paul Buhagiar fejn fir-rapport tiegħu datat 28 ta' Dicembru 2018[16] ikkonkluda li l-valur tas-suq huwa mitejn, wiehed u erbghin elf u hames mitt ewro (€241,500) u l-valur lokatizzju huwa ta' sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600) fis-sena. Bejn dawn iz-zewg rapport hemm distakk konsiderevoli, ghalhekk jekk din il-Qorti kellha tiehu l-medjan tal-valur lokatizzju, tasal ghal valur ta' ghaxart elef, u tlett mitt ewro (€10,300). Mill-atti jirrizulta li l-intimat Pisani jhallas mija u tmienja u tmenin ewro (€188) kera fis-sena. Id-distakk kbir bejn iz-zewg stimi tal-valur lokatizju prezentati

[14] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

[15] Pagna 38 tal-process.

[16] Pagna 123 tal-process.

mill-partijiet u dak li effettivament jithallas ma jehtieg l-ebda studju profond. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrent qua sid qieghed igorr piz eccessiv bil-mod fuq spjegat.

Dan ifisser li l-mekkanizmu li holoq il-gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm ’il boghod mill-kumpens li jkun intitolat ghalih ir-rikorrent kieku thalla jpoggi l-fond tieghu ghal kera bil-prezz tas-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-gvern, f’dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta’ proprjetà tar-rikorrent. Hekk kif il-gvern ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta’ terzi, irid jara li c-cittadin privat qua sid ma jigix ippregudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta’ ligi trid tigi evalwata mill-gvern, u sta ghall-gvern jara li ligi, applikabbli *erga omnes*, twassal ghal konsegwenzi mixtieqa, però, fejn se jigu agevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f’sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix sezzjoni ohra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-htiega ta’ bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jizamm bilanc bejn l-interessi u d-drtijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid qed jircevi sabiex l-intimat baqa joqghod fid-dar proprjeta' tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-ligi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrent. Il-Qorti tqis illi r-rikorrent sofra u qieghed isofri lezjoni fid-dritt tieghu ta’ proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju

Ir-rikorrent qieghed jitlob rimedju xieraq inkluz l-izgumbrament tal-intimat Emanuel Pisani kif ukoll kumpens u danni ai termini tal-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.**

- ***Zgumbrament***

Ma hux il-kompitu tal-Qorti Sede Kostituzzjonali adita sabiex tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid li tordna wkoll it-tnehhija u l-izgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawza. Tali rimedju ghandu jintalab quddiem it-tribunal li huwa moghti l-kompetenza jisma' u jiddeciedi kawzi dwar talbiet ghal zgumbrament. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrent.[17] Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta' kera ghandu jitqies ghalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposita.

Dan maghdud, **Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jghid car illi:

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

Artikolu simili fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** huwa **Artikolu 6** li jistipula:

> "Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti

[17] Ara **Victor Portanier et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016; J**esmond Portelli vs Avukat Generali et** (Rik Nru 45/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016; **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deczia mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017; u **Maria Pia sive Marian Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 2/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Dicembru 2018.

> ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Il-Qorti taghmel referenza ghas-**sentenza Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013 JRM) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn gie ritenut li

> "Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kom-petenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[18]

Din il-Qorti sejra taghmel taghha dawn il-konsiderazzjonijiet u ghalhekk ghal fini tat-talba tar-rikorrent ghal izgumbrament tal-intimat Emanuel Pisani, il-Qorti mhux ser tordna izgumbrament izda minflok sejra tordna li l-intimat Pisani ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jiggustifika z-zamma tieghu tal-post tar-rikorrent.

- ***Artikolu 41 tal-Konvenzjoni***

Ir-rikorrent jilmenta li huwa intitolat ghal kumpens u danni sofferti ai termini tal-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni** b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Att

[18] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

XXIII tal-1979 li ma krejax bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leza jekk ikun necessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrent favur tieghu. Madankollu, r-rikorrent xorta sejjer jinghata rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu taht il-Konvenzjoni. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014) deciza fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u [...] l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".

> "26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fic-cirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbazat fuq dan l-artikolu sejjer jigi respint.

- ***Rimedju ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent***

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piz sproporzjonat meta kien imcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huwa ghandu jinghata rimedju xieraq.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 1/2012) deciza fid-29 ta’ April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali ikkunsidrat li

> “Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > “Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.’”

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta’ lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma’

likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjonni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrent rcieva minghand l-intimat Pisani kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;
3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrent kien kostrett jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel li l-kirja setghet tibqa' tiggedded bla limitu taz-zmien;
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' intervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;

6. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
7. Bl-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrent, ghalkemm ma kellux rimedju meta gew istitwieti dawn il-proceduri, issa ghandu l-possibilità li jaghmel uzu minn dawn l-emendi.
8. Il-fatt li r-rikorrent sar sid uniku tal-fond de quo fis-sena 2010.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat huwa dak ta' ghaxart elef ewro (€10,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju u liema kumpens għandu jħallashom l-intimat Avukat tal-Istat.

- ***Spejjez tal-kawza***

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Emanuel Pisani ma ghandux jigi ordnat ihallas l-ispejjez relatati mal-kawza odjerna billi huwa ma kiser ebda ligi izda strah biss fuq il-protezzjoni moghtija lilhu bhala inkwilin mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat, responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri salv ghall-ispejjez tal-ewwel talba tar-rikorrent li ghandha tigi mhallsa mill-istess rikorrent.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deciz,

1. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrent u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilin l-intimat Emanuel

Pisani jaghmluwha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu fuq imsemmija

2. Tilqa' in parte t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu u cioe' il-fond 1, Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimat Emanuel Pisani ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond 1, Sqaq Cordina, Saint Paul's Area, Cospicua u ghalhekk minn issa 'l quddiem ma jistax jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jilqa' għal kull

azzjoni li r-rikorrent jista' jaghmel fil-forum kompetenti sabiex jikseb l-izgumbrament tieghu;

4. Tilqa' d-disa' eccezzjoni tal-intimat Pisani u s-sitt eccezzjoni tal-Avukat Generali stante li l-Artikolu 41 ma huwiex inkorporat fil-ligi Maltija;

5. Tirrispingi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba rikorrent in quantu dawn huma msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni izda tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

6. Tilqa' l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Pisani u ma ssibx li huwa responsabbli ghall-hlas ta' ebda kumpens dovut lir-rikorrent;

7. Tilqa’ l-hdax-il eccezzjoni tal-intimat Pisani u tichad in parte t-tieni talba safejn qed jintalab l-izgumbrament tal-intimat Pisani;

8. Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji li ghandu jhallas l-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent fis-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000);

9. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrent is-somma ta’ ghaxart elef ewro (€10,000) aktar qabel likwidata.

Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrent gew milqugha, tordna li kwart (1/4) tal-ispejjez jithallsu mir-rikorrent filwaqt li tlett kwarti (3/4) tal-ispejjez jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur