QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Ottubru 2020

Kawza Nru. 2
Rikors Nru. 100/2019 JZM

Joseph Grima (KI 0712044M)

kontra

Alfred (Kl 0242950M u Maria Rosaria (KI 0437959M konjugi Chircop

u

Avukat Generali, u b`digriet tas-27 ta` Jannar 2020 l-isem "Avukat Generali" gie jaqra "Avukat tal-Istat"

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fl-14 ta` Gunju 2019 li jaqra hekk :–

Illi z-zija tar-rikorrenti Joseph Grima, ossia l-mejta Salvina Camilleri, kienet ikkoncediet l-utile dominium temporanju ghal 21 sena tal-fond 172 gia 22/23, Cospicua Road, Paola lill-intimati Alfred u Maria konjugi Chircop b`kuntratt ta` koncessjoni emfitewtika temporanja tad-19 ta` Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument A****.*

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja kienet versu c-cens annwu u temporanju ta` Lm70 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

Illi z-zija tar-rikorrenti, Salvina Camilleri, bit-testment taghha tal-15 ta` Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B****, hija halliet il-fond in kwistjoni 172 gia 22/23, Cospicua Road, Paola lir-rikorrenti b`titolu ta` legat u dan wara li hija mietet fl-24 ta` Frar 1987.

Illi b`kuntratt tal-20 ta` Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument C****, l-eredi ta` Salvina Camilleri, Maria Doris Grima imittiet fil-pussess lir-rikorrenti.*

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanea skadiet fit-18 ta` Mejju 1998 u l-imsemmija Alfred u Marisa konjugi Chircop ghalkemm fil-kuntratt tad-19 ta` Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar irriservaw id-dritt li jgeddu l-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-fond imsemmi ghal 21 sena ohra, dan qatt ma sar u l-intimati Chircop baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Illi ghalhekk, l-intimati Chircop peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta` kera li kellha tkun Lm140 u dan sad-18 ta` Mejju 2013 wara liema perjodu l-kera kellha toghla ghal €461.32c ekwivalenti ghal Lm198.05c fis-sena u rega` kellu jizdied fit-18 ta` Marzu 2016 ammontanti ghal €470.84c fis-sena u tibqa` tizdied skont ir-rata ta` inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u terga` tizdied fit-18 ta` Marzu 2019.

Illi l-intimati Chircop qed ihallsu kera ta` €230.28c fis-sena u dan b`mod abbuziv u llegali stante li dak li ghandhom ihallsu ai termini tal-Kap.158 huwa s-somma ta` €470.84c.

*Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**.*

Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument D surreferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-fond de quo inghata b`koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati Chircop biex b`hekk id-disposizzjonijiet tar-`Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944` ma jkunux japplikaw.

Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kriet l-fond lill-intimati Chircop flok ma taghtu b`cens, kien japplika l-`fair rent` li ma kien `fair rent` xejn stante li l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta` Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

Illi l-antekawza tal-attur riedet tipprotegi l-proprjeta` taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja hija terga` tiehu lura hwejjigha minghajr okkupazzjoni.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati 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-inkwilini u dan stante li l-intimati Chircop kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta` inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tieghu gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta` koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A surreferit.

Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu, minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta` koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Chircop, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 effettivament kien Hobson`s Choice u l-unika awment possibbli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-18 ta` Mejju 1998 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi minhabba l-impossibilita` tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 qeghdin jilledu d-drittijiet taghhom ta` proprjeta`, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gew pprivati mill-proprjeta` taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-principju tal-legalita` jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, 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.*

Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta` fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta` Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta` splodew l`fuq, juzurpalu d-dritt tieghu ta` liberu trasferiment ta` proprjeta` mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi 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`.

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)***

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

*Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-4 ta` Novembru 2009 –* ***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-30 ta` Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.***

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 il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b`mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta` tgawdija tal-proprjeta` tieghu, b`sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta` tali interess m`ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.*

*Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandu jithallas kumpens mill-Avukat Generali a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (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 172, gia 22/23, Cospicua Road, Paola, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

*Illi r-rikorrenti jippretendu li ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f`ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018.***

Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta` Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghal dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f`kaz simili ghal dak tal-lum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta` Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipprocedu b`kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero` jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b`riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

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

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-

intimati Chircop u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` taghhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu ossia 172, gia 22/23, Cospicua Road, Paola bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha inkluz dik tal-ittra ufficjali datata 29 ta` Mejju 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E** u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) fit-28 ta` Gunju 2019 u li taqra hekk :-

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu

mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` 172 gia 22/23, Cospicua Road, Paola, minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat;

Illi in linea preliminari r-rikorrent irid jgib prova tat-titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. F`dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrent ma jistghax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu kellhu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f`kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`. Illi sabiex wiehed ikun jista` jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`. Pero` certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakka ir-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta` Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat irregola 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;

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

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta` kera u b` kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b`hekk li safejn ir-rikorrent qieghed jitolb dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f`cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent u dan wisq

inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

Illi l-Qorti Ewrope stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta` Amato Gauci v Malta[1] *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"*[2]*;*

Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri socjali u mill-htiega socjali ta` dawk il-mizuri;

Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tevalwa u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett ta` proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta` propozjonalita` ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa;

Illi minkejja li f`kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta` ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta` dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero` li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants"[3]*;*

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent
[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta li pprezentaw l-intimati Alfred u Maria Rosaria konjugi Chircop fis-16 ta` Lulju 2019 li taqra hekk :-

1. llli l-esponenti jirrilevaw illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet.

2. llli l-esponenti jecepixxu l-inapplikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta s-sid jigi sfurzat jikkoncedi l-proprjeta` u mhux bhal dan il-kaz meta l-fond kien gie moghti lill-esponenti b`mod liberu. Illi fattispeci tal-kaz odjern ma jittrattawx dwar tehid tal-proprjeta` izda fl-aghar ipotezi dwar limitazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u konsegwentement ma hemm l-ebda lezjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artitolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

3. llli dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta, tiddeklina mis-setghat taghha tenendo kont li hemm rimedji ordinarju disponibbli ghar-Rikorrenti.

4. llli l-intimati ghandhom titolu validu fil-ligi stante illi r-Rikorrenti minn rajhom ghazlu li minflok jestendu li jergghu jaghtu cens ta` 21 sena ohra kif permess fil-koncessjoni emfitewtitka datata 18 ta` Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar George Cassar, ir-rikorrenti qalbu tali cens

ghal kirja fuq l-esponenti u b`hekk kienu rikorrenti stess li ghazlu li tidhol fis-sehh kirja kif juru l-ircevuti kollha.

5. Illi l-istess rikorrenti jew l-aventi kawza taghhom qua sidien irrikonoxxew lill-intimati bhala l-inkwilini tant li dejjem accettaw il-kera minghandhom u baqghu jaghmlu dan sa recenti.

6. Illi l-valur tal-kera gie awmentat kif mitlub dejjem mir-rikorrenti inkluz kull l-ahhar tliet snin ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

7. Illi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhux gustifikat ghax m`hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi finalment u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m`ghandux ibati l-ispejjez ta` din il-kawza, ikun x`ikun l-ezitu ta` dawn il-proceduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Ligijiet ta` Malta.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-24 ta` Settembru 2019 fejn laqghet talba tar-rikorrent ghall-hatra ta` perit tekniku sabiex jistma u jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond 172, Triq Bormla, Rahal Gdid, ghaz-zmien ta` bejn it-18 ta` Mejju 1998 u kull hames snin sussegwenti sal-31 ta` Dicembru 2018. Kienet mahtura ghal dan l-iskop il-Perit Stephanie Cassar.

Rat ir-relazzjoni li pprezentat il-perit tekniku, liema relazzjoni kienet ikkonfermata bil-gurament mill-perit tekniku.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, kif ukoll id-dokumenti li kienu annessi fosthom valutazzjoni ex parte li saret mill-Perit Ray Said.

Rat id-domandi bil-miktub li saru in eskussjoni mir-rapprezentant tal-Avukat tal-Istat lill-perit tekniku, kif ukoll ir-risposti bil-gurament u bil-miktub li pprezentat il-perit tekniku.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta` Lulju 2020 l-intimati Chircop kellhom iressqu l-provi taghhom u billi dan ma sarx, il-qorti tat digriet fejn ghar-ragunijiet li ssemmew iddikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-intimati Chircop (ara fol 82 u 83).

Rat li minkejja li l-istadju tal-provi tal-intimati Chircop kien dikjarat maghluq kif fuq inghad, dawn xorta wara li kien diga` nghata d-digriet u fl-istess gurnata pprezentaw fir-registru x-xiehda taghhom bl-affidavit, minghajr il-permess jew l-adezjoni tal-qorti, meta kienu jafu li l-istadju tal-provi taghhom kien maghluq.

Rat id-digriet taghha tas-27 ta` Lulju 2020 fejn ghar-ragunijiet li jissemmew kien ordnat l-isfilz taz-zewg affidavits tal-intimati Chircop.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw ir-rikorrent u l-Avukat tal-Istat.

Rat illi l-intimati Chircop baqghu ma pprezentawx nota ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **<u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>**

Kien eccepit mill-Avukat tal-Istat li r-rikorrent ghandu jaghmel il-prova tat-titolu tieghu ghall-fond in kwistjoni.

Il-gurisprudenza kostanti tal-qrati taghna hija fis-sens illi fil-kawzi ta` indole kostituzzjonali mhuwiex **<u>indispensabbli</u>** illi r-rikorrent jipprova t-titolu tieghu ghall-proprjeta` ghaliex kawzi bhal din tal-lum mhumiex kawzi ta` rivendika fejn il-prova tat-titolu hija *sine qua non* sabiex tirnexxi l-azzjoni.

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

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fondamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fondamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>**). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

Dan premess, il-qorti tosserva illi r-rikorrent **<u>fil-fatt</u>** ghamel **<u>il-prova tat-titolu</u>** tieghu.

Infatti bis-sahha ta` kuntratt tad-19 ta` Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Salvina Camilleri kkoncediet il-fond de quo (mhux dekontrollat) lill-intimati Chircop b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena soggett b`effett mid-data tal-kuntratt ghal canone annwu ta` Lm 70. Kien rizervat favur is-subcenswalisti d-dritt li fi zmien il-21 sena, igeddu l-koncessjoni ghal 21 sena ohra.

Bis-sahha ta` testment tal-15 ta` Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Salvina Camilleri (li mietet fl-24 ta` Frar 1987) ghaddiet b`titolu ta` legat favur ir-rikorrent il-fond bin-numru ufficjali 172 gia 22/23, Cospicua Road, Paola. L-eredi universali taghha kienet Maria Doris Grima

Fid-data tal-gheluq tal-koncessjoni, lahaq dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 li bih kien emendat il-Kap. 158. Minflok dahlu ghal subcens iehor, l-intimati Chircop ghazlu li jibqghu fil-fond b`titolu ta` kera skont l-Art. 12 tal-Kap. 158.

Bis-sahha ta` kuntratt tal-20 ta` Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, ir-rikorrent kien immess minn Maria Doris Grima fil-pussess tal-fond mertu tal-legat.

Dawn il-provi ma gewx kontestati.

Wara li rat l-atti, il-qorti tqis illi r-rikorrent ghandu titolu validu u ghalhekk ghandu dritt jippretendi mhux biss li jgawdi l-jeddijiet tieghu fuq il-post izda wkoll li jitlob il-harsien ta` dawk id-drittijiet.

L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qeghda tkun <u>respinta</u>.

III. <u>It-tielet (3) ir-raba` (4) u l-hames (5) eccezzjonijiet tal-intimati Chircop</u>

Qed ikun eccepit mill-intimati Chircop illi r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji li kellu ghad-disposizzjoni tieghu.

L-**<u>Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>** ("**<u>il-Kostituzzjoni</u>**") jipprovdi :-

Il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma` u tiddecidi kull talba maghmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, u tista` taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq ta` kull wahda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li ghall-protezzjoni taghhom tkun intitolata dik il-persuna :

Izda l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont dan is-subartikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi ligi ohra.

L-istess principju jirrizulta fl-**<u>Art. 4(2) tal-Kap. 319</u>** ghar-rigward ta` allegati vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali ("**<u>Il-Konvenzjoni</u>**").

Kif inghad minn din il-qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **<u>John Grech et v. Onor. Prim Ministru et</u>** li kienet deciza fid-29

ta`April 2013 (u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta` Jannar 2014) :-

Illi din il-kwistjoni giet dibattuta diversi drabi fil-Qrati taghna. Il-Qorti Kostituzzjonali dahlet fil-fond taghha fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet ***"Dr Mario Vella 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 jistghu jitnisslu dawn il-linji gurisprudenzjali :

a. Meta hu car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti biex ikollu rimedju ghad-danni li qed jilmenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta` natura Kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirrizultawlhiex ragunijiet serji gravi ta` llegalita` jew ta` gustizzja jew zball manifest ma tiddisturbax l-ezercizzju ta` diskrezzjonalita` tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull kaz ghandu l-fattispecje partikolari tieghu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li seta` kellu dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li ma ghandhiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` jirrimedja hlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx ezawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa ghalih l-operat ta` haddiehor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipprocedix bit-trattazzjoni tal-kaz;

f. Meta l-ewwel Qorti tezercita d-diskrezzjoni taghha u tieqaf mit-trattazzjoni minghajr ma tezamina l-materja necessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata, il-Qorti tat-tieni grad ghandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet "****Philip Spiteri vs Sammy Meilaq****" (deciza fit-8 ta` Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oggett tal-kawza jkun ta` natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li ghandhom rimedju f` xi ligi ohra, u ohrajn li ma ghandhomx, rimedju hlief Kostituzzjonali – allura ghandha

tipprevali din l-ahhar azzjoni". F`din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma `komplessa` jizdied il-kliem `jew inkella mhallta`.

*Fil-kawza fl-ismijiet "**Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et**" (deciza mill-Prim` Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta` Settembru 2010) gie dikjarat li :*

"L-ezistenza ta` rimedju iehor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx ghalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirrizulta li r-rimedju sejjer jaghti lir-rikorrenti success garanti. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista` jigi segwit b`mod prattiku, effettiv u effikaci.

Meta jidher li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu r-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f`dan is-sens wiehed jista` jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph Fenech vs Awtorita` tal-Ippjanar et"** deciza fid-9 ta` Novembru 2012*

…

Illi wiehed ghandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta` Malta ssemmi mezzi li `kienu disponibbli` u allura anke jekk kien hemm mezzi li `kienu` disponibbli ghar-rikorrent izda li minhabba t-trapass taz-zmien ma jkunux ghadhom (disponibbli), il-Qorti tista` jekk hekk jidhrilha tiddeklina li tezercita l-gurisdizzjoni taghha.

Fid-decizjoni li tat fis-27 ta` Frar 2006 fil-kawza **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Socjali et** din il-Qorti diversament presjeduta rreferiet ghal aktar gurisprudenza :-

"Meta huwa car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghad-dannu li qed jillamenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati, u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta` natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta ma humhiex

*disponibbli." (**<u>Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe</u>** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta` Marzu 1994).*

*"Hu veru li kull persuna tista` tirrikorri lill-Prim Awla ghal rimedju ta` indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinciz ta` dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinciz tieghu li jipprovdi li l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dak l-artikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat `huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ohra.`" (**<u>Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru</u>** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t`April 1995.)*

"Sakemm tibqa` l-possibilita` li l-lezjoni tad-dritt fundamentali setghet kienet jew ghad tista` tigi rettifikata bil-proceduri u mezzi provduti bil-ligi, ikun generalment il-kaz li l-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha." (**<u>Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et</u>** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta` Frar 2002).

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha poteri diskrezzjonali wiesgha biex tiddeciedi li ma tezercitax il-poteri taghha meta r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji possibbli taht il-ligi ordinarja." (**<u>Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et"</u>** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta` Mejju 2000).*

Stabbiliti l-parametri abbazi tal-gurisprudenza, il-qorti trid tqis jekk abbazi tal-fatti ta` dan il-kaz : (i) kellux ir-rikorrent ghad-dispozizzjoni tieghu rimedji ordinarji li kienu accessibbli, xierqa, effettivi u effikaci sabiex jindirizza l-lanjanzi tieghu ghaz-zmien mertu tal-ilment ; u (ii) jekk kien hemm rimedju ordinarju. kienx dan ikopri ghal kollox il-lanjanzi tar-rikorrent. Fi kwalunkwe kaz, tibqa` d-diskrezzjoni tal-Qorti li taghzel *"li tezercita s-setghat taghha"* anke meta min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi ohra ta` rimedju.

Il-qorti tqis illi bil-fatt li ma ttiehdux proceduri gudizzjarji ohra ghajr ghall-kawza odjerna ma jnaqqas xejn mid-dritt ghall-azzjoni. L-ghan ewlieni ta` procediment ta` natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iggarrab jew tkun garrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha tinghata rimedju tajjeb, effettiv u minghajr dewmien. Hija gurisprudenza stabbilita illi, anke jekk procediment kostituzzjonali huwa ntiz biex ikun straordinarju, persuna li tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha m`ghandhiex tkun obbligata tirrikorri ghal rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju disponibbli ma jkunx effettiv bizzejjed sabiex jindirizza l-ilment b`mod shih.

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet l-osservazzjoni 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 ***<u>Ghigo v. Malta</u>*** *[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."

Meta intemm iz-zmien tas-subcens temporanju fit-18 ta` Mejju 1998, l-intimati Chircop ghazlu li jibqghu jirrisjedu fil-fond b`titolu ta` kera. Il-bdil fit-titolu sar bis-sahha tal-**<u>Art. 12(2) u (3) tal-Kap. 158</u>**. Dawn id-disposizzjonijiet dahlu bl-Att XXIII tal-1979 u gew fis-sehh b`effett mill-15 ta` Gunju 1979. Ir-rikorrent accetta l-bdil fit-titolu u beda jithallas il-kera. Kien biss bl-ittra ufficjali tal-29 ta` Mejju 2019, li pprecediet il-prezentata tal-kawza tal-lum, li r-rikorrent avvanza l-ilment tieghu. Tajjeb jinghad ukoll li fl-14 ta` Gunju 2019, ir-rikorrentipprezenta kawza kontra l-intimati Chircop fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab aggjustament fl-ammont tal-kera b`effett mill-1 ta` Jannar 2019.

Din il-qorti ma ssibx li bl-imgieba tieghu r-rikorrent jew l-antekawza tieghu rrinunzjaw ghal xi drittijiet li kellhom inkluz drittijiet ta` xejra kostituzzjonali u/jew konvenzjonali. Jidher evidenti li l-imgieba tal-parti rikorrenti kien dettat mill-istat ta` dritt li kien kreat bl-Att XXIII tal-1979. Tant hu hekk li ghalkemm l-intimati Chircop *ex contractu* kellhom id-dritt jestendu s-subcens ghazlu minflok li jaqilbu ghal kera skont id-disposizzjonijiet li dahlu bl-Att XXIII tal-1979 evidentement ghax kien jaqbel lilhom. Dik l-ghazla pero` rabtet idejn ir-rikorrent ghaliex oggettivament ma ppermettietx lir-rikorrent ghazla libera billi l-ghazla li t-titolu jsir lokazzjoni kienet tispetta lill-intimati Chircop. Ir-rikorrent kellu jirrassenja ruhu ghall-istat tad-dritt li gie bl-Att XXIII tal-1979.

Is-sitwazzjoni tas-sid bhar-rikorrent bdiet tinbidel konsegwenza tas-sentenzi li nghataw wahda wara l-ohra mill-Qorti Kostituzzjoni u mill-ECtHR fejn kien dikjarat li l-Art. 12(2) tal-Kap. 158 kien imur kontra l-jeddijiet fondamentali tas-sid kif tutelati bl-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** inghad hekk :-

> *"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fondamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). …. Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fondamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

(ara wkoll : **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016 ; u **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` Marzu 2019)

Bl-emendi gara li filwaqt li l-inkwilini nghataw protezzjoni ma garax l-istess fil-kaz tas-sidien li kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi ghaliex il-legislatur naqas milli joffrilhom rimedju ordinarju adegwat sabiex jikkontestaw b`mod effettiv il-konverzjoni ghal kera. L-uniku triq li kellhom kienet li jfittxu kenn fil-qrati ta` indole kostituzzjonali jew konvenzjonali.

(ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**)

Hekk ghamel ir-rikorrent fil-kaz tal-lum.

Kif inghad minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2018 fil-kawza fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Generali et** (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b`sentenza tal-31 ta` Jannar 2019) :

"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b`daqshekk li jkun qabel ma` dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista` ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta` hwejgu minhabba f`ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara ***Robert Galea vs Avukat Generali et****, 07/02/2017)"*

Il-qorti tosserva wkoll li l-Att X tal-2009 li bih kien emendat il-Kap. 16 ma jistax jitqies illi joffri rimedju effettiv ghal-lanjanzi tar-rikorrent ghaliex anke b`dawk l-emendi xorta baqa` l-isproporzjon kontra r-rikorrent meta tqis l-awment fil-kera skont l-Art. 1531C tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju fis-suq hieles tal-fond.

Qabel saret din il-kawza, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kompla jemenda l-Kap. 158.

Il-qorti rat id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.

B`effett mill-1 ta` Awissu 2018, dahal fis-sehh l-**Art. 12B tal-Kap. 158** li jaghti lis-sid il-possibilita` illi jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob revizjoni tal-kera li twassal sa ammont li ma jkunx jeccedi 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond. L-emenda tahseb ukoll sabiex fil-bidu ta` kull procediment ghall-awment fil-kera jsir test tal-mezzi tal-inkwilin.

Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrent jidher li nqeda b`din id-disposizzjoni l-gdida sabiex jirregola l-quantum tal-kirja b`effett mill-1 ta` Jannar 2019. Fl-istess waqt tajjeb jinghad ukoll li l-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx retroattiv u s-sitwazzjoni ta` qabel l-1 ta` Awissu 2018 ma kenitx regolata b`legislazzjoni friska.

Ikompli jinghad illi ghalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu s-setgha illi jawtorizza zieda fil-kera kif jipprovdi l-Art. 12B tal-Kap. 158, m`ghandux setgha jistharreg allegat ksur ta` jeddijiet fondamentali – la prezenti u lanqas fil-passat. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta` drittijiet fondamentali tista` ssir biss minn qorti ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali. Dan il-fatt jassumi aktar rilevanza fil-kaz tal-lum ghaliex fil-perijodu lamentat mir-rikorrenti fil-bicca l-kbira tieghu (hlief ghal ftit xhur tal-2018) l-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx ghadu fis-sehh.

Din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta\` Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Sergio Falzon et vs Avukat Generali et</u>** (liema decizjoni kienet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b\`sentenza taghha tal-14 ta\` Dicembru 2018) ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :

> *"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)."*

Din il-qorti tishaq illi *"l-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju* [**<u>Kollez. Vol.XXXIV.III.746</u>**]." Fil-kaz tal-lum, il-qorti tghid illi l-azzjoni kif impostata mir-rikorrent tista\` biss tigi deciza minn qorti bhal din ta\` gurisdizzjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ma tistax tkun trattata minn qorti jew tribunal ta\` gurisdizzjoni ordinarja.

Ghalhekk, it-tielet (3), ir-raba\` (4) u l-hames (5) eccezzjoni tal-intimati konjugi Chircop qeghdin jigu <u>michuda</u>.

IV. <u>L-ewwel (1) talba</u>

Ir-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li l-Art. 12 tal-Kap. 158 kif inhu llum, partikolarment is-subartikolu (2), filwaqt illi jaghti lill-intimati Chircop dritt ta` rilokazzjoni, jaghmilha mpossibbli ghalih bhala sid li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

Il-qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2020 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Matthew Said et v. Arthur Vella et</u>** fejn ippronunzjat ruhha dwar talba identika.

L-appell kien interpost mill-intimati Vella. It-tielet aggravju taghhom kien dwar id-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti : "illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jaghmilha impossibbli ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom."

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :

17. Huwa minnu illi, ukoll taht l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx ghal kollox "impossibbli" li s-sid jiehu lura l-propjeta`, ghalkemm x`aktarx difficli u kien hemm incertezza dwar meta. Ghalhekk kien ikun ahjar li kieku, flok esprimiet ruhha f`termini assoluti ta` impossibilita`, l-ewwel qorti esprimiet ruhha f`termini aktar relativi.

18. Ghalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa` fis-sens illi l-parti tassentenza fejn jinghad "li jaghmilha impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-propjeta` taghhom" tinbidel hekk : "li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghall-atturi li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

19. … il-konsiderazzjonijiet li ghamlet u r-rimedju li tat l-ewwel qorti kienu relativi ghaz-zmien u ghall-posizzjoni legali qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi maghmula bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ma jolqtux il-jeddijiet tal-partijiet taht dawk l-emendi. Fil-fatt it-talbiet tal-atturi kienu dwar l-effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 fuq id-drittijiet taghhom u mhux dwar l-effett tal-art. 12B li ddahhal fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, u ghalhekk id-drittijiet li jista` jkollhom il-partijiet taht l-Art. 12B ma jintlaqtux bid-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti.

Din il-qorti taghmel taghha dan il-pronunzjament.

Ghalhekk sejra tipprovdi dwar l-ewwel talba kif dedotta billi tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati konjugi Chircop li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

V. <u>It-tieni (2) talba</u>

Ir-rikorrent qieghed jitlob dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li fir-rigward tal-fond 172, gia` 22/23, Cospicua Road, Paola, huwa garrab vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` hekk kif dawn huma mharsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, u b`hekk talbu rimedji xierqa.

Il-vjolazzjoni lamentata kienet cirkoskritta ghaz-zmien ta` bejn it-<u>18 ta` Mejju 1998 u l-31 ta` Dicembru 2018</u>.

Fil-kors tal-kawza kienet mahtura perit tekniku li pprezentat relazzjoni.

Il-perit tekniku ghamlet dawn **<u>il-kostatazzjonijiet</u>** :-

1. Il-fond in kwistjoni huwa dar komposta minn zewg sulari u bejt. L-arja u s-sottoswol huma haga wahda mal-fond. Il-post jinsab go zona residenzjali li hija wkoll *primary town centre.*

2. Il-fond jinsab fi stat ta` manutensjoni accettabbli. Huwa abitabbli ghalkemm il-finituri huma qodma.

3. Wara li qieset l-ghamla, id-daqs u l-istat attwali tal-post, il-ikkonkludiet illi l-fond ghandu valur fis-suq, jekk liberu u frank, ta` **<u>€190,000</u>**.

4. Fl-1998 il-valur lokatizju tal-fond kien ta` **<u>€2,734</u>** fis-sena.

5. Fl-2017 il-valur lokatizju tal-fond kien ta` **<u>€5,849</u>** fis-sena.

6. Fl-2018 il-valur lokatizju tal-fond ghal **<u>sitt xhur</u>** sa Dicembru 2018 kien ta` **<u>€3,800.</u>**

Il-perit tekniku wiegbet ghal domandi **<u>in eskussjoni.</u>**

Xehdet illi l-fond ghandu footprint area ta` 95 metri kwadri.

Il-valur lokatizju ta` kull metru kwadru huwa €2000.

Kemm il-valur lokatizju u kif ukoll il-valur tal-proprjeta` kienu kkalkolati skont il-valur fis-suq.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit*

in rem judicata), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**<u>Cauchi vs</u> <u>Mercieca</u>" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja *et* vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-perit tekniku, il-partijiet ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Kien buss l-Avukat tal-Istat li ghamel domandi in eskussjoni.

Wara li rat ir-relazzjoni, u wara li qieset dak li wiegbet il-perit tekniku, il-Qorti sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, u sejra tqishom bhala prova ta` fatt flimkien mal-provi l-ohra.

a) <u>L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Safejn it-tieni talba tirreferi ghall-allegata vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, kienet eccepita mill-intimati (fil-kaz tal-Avukat tal-Istat bit-tielet (3) eccezzjoni u fil-kaz tal-intimati Chircop bit-tieni (2) eccezzjoni) l-inapplikabbilita` ta` dik id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni.

Is-**subartikolu (1) tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni** li jghid :-

Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

i. Gurisprudenza anqas ricenti

Bosta kienu fl-ghadd id-drabi fejn il-qrati taghna qiesu jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tigi ekwiparata ma` tehid forzuz kif kontemplat bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni. Il-linja traccjata fid-decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li huma anqas ricenti fiz-zmien (fosthom : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** tas-7 ta` Dicembru 2009, **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-7 ta` Dicembru 2012, **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** tal-31 ta` Ottubru 2014) kienet illi bl-applikazzjoni tal-emendi ghall-Kap. 158 li saru bl-Att XXIII tal-1958 il-proprjeta` baqghet tas-sid u kwindi ma kienx hemm tehid forzuz li jaghti dritt ghal kumpens ghaliex dak li sehh kien kontroll fl-uzu tal-proprjeta` li mhuwiex tehid forzuz. Izda kif inghad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta`

Marzu 2019 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et</u>**, *`illum il-gurisprudenza turi li l-qrati ma baqghux tal-istess hsieb`.*

ii. <u>Gurisprudenza aktar ricenti</u>

Il-gurisprudenza aktar ricenti jidher illi hadet xejra diversa.

Fid-decizjoni li nghatat fid-**<u>29 ta` Novembru 2018</u>** fil-kawza fl-ismijiet **<u>Brian Psaila v. Avukat Generali et</u>**, din il-qorti diversament sabet ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, u cahdet eccezzjoni li kienet inghatat mill-Avukat Generali li bl-emendi ghall-Kap. 158 li dahlu bl-Att XXIII tal-1979 ma kienx hemm tehid forzuz ta` proprjeta` izda kontroll tal-uzu fl-interess pubbliku.

Saru zewg appelli minn din id-decizjoni. Il-qorti sejra tillimita ruhha ghall-appell tal-Avukat tal-Istat li ntant ha post l-Avukat Generali bhala legittimu kontradittur f`kawzi ta` din ix-xorta. In partikolari qeghda tirreferi ghall-aggravju li kien jirrigwarda l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-**<u>27 ta` Marzu 2020</u>** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

14. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa ghalhekk michud.

Fuq l-istess linja kienu s-sentenzi li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi fl-ismijiet : <u>Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et</u> tal-14 ta` Dicembru 2018 ; <u>Gabriella Mangion et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Jannar 2019 ; <u>Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et (op. cit.)</u> ; <u>Alfred Testa pro et noe et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Mejju 2019 ; u <u>Josephine Azzopardi pro et noe et v. l-Onor. Prim Ministru et</u> tad-29 ta` Novembru 2019.

Il-qorti sejra tadotta l-gurisprudenza l-aktar ricenti.

Jidhrilha opportun li ghandha tishaq fuq il-fatt illi safejn jirrigwarda l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni il-posizzjoni tal-intimati hija riflessa fl-eccezzjonijiet taghhom fuq citati.

Stante li dik hija l-posizzjoni li hadu l-intimati, il-qorti qeghda <u>tichad</u> kemm it-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat <u>kif dedotta</u> u kif ukoll it-tieni eccezzjoni tal-intimati Chircop <u>kif dedotta</u>.

b) <u>L-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni</u>

Safejn it-tieni talba tirreferi ghall-allegata vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, l-eccezzjonijiet <u>fil-mertu</u> tal-intimati huma diretti sabiex jikkontestaw il-pretensjoni tar-rikorrent.

Id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.

Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

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

Il-qorti taghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` Jannar 2000 fil-kaz **Beyeler vs Italy** fejn inghad hekk :-

*"98. As the Court has stated on a number of occasions, 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, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, 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, the **James and Others v. the United Kingdom** judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the **Holy Monasteries v. Greece** judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and **Iatridis v. Greece** [GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."*

L-Art. 1 Prot. 1 huwa gwidat minn tliet principji :-

a) Illi kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` b`mod pacifiku ;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta` jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jghaddi ligijiet sabiex *inter alia* b`mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fl-interess pubbliku, bhal meta jintroduci legislazzjoni ntiza sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Dak li ried jikseb il-legislatur bl-Att XXIII tal-1979 kien kontroll tal-uzu tal-proprjeta\`.

Huwa pacifiku li l-Istat ghandu margini ta\` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni li tkun intiza sabiex fl-interess pubbliku tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni ghall-fini residenzjali.

Dan premess, l-interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b\`ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tohloq bilanc gust.

Jehtieg li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta\`. Ir-*raison d\`etre* tal-proporzjonalita\` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna.

Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun accertat li konsegwenza tal-indhil tal-Istat il-persuna ma titghabbiex b\`piz eccessiv u sproporzjonat.

i) <u>Gurisprudenza tal-ECtHR</u>

Fil-kaz ta\` **<u>Spadea and Scalabino vs Italy</u>** deciz fit-28 ta\` Settembru 1995 kien osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

…

Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies.

…

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation.

…

The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

…

an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

…

There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** li kien deciz fil-15 ta` Settembru 2009, l-ECtHR qalet :-

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

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

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

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

…

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as towhether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that*

the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Il-qorti sabet vjolazzjoni ta` Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-decizjoni taghha tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta` **Saliba et v. Malta**, l-ECtHR irrimarkat :-

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

(ara wkoll : **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Lulju 2015 ; u **Cassar vs Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Jannar 2018).

Fid-decizjoni li tat l-ECtHR fil-11 ta` Dicembru 2018 fil-kaz ta` **Buttigieg and others vs Malta** inghad :-

"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of

property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

ii) <u>Gurisprudenza tal-Qrati Maltin</u>

Fejn jidhol l-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, bil-bosta matul is-snin kienu d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Taghmel referenza biss ghal xi whud fost hafna ohra : **<u>Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et</u>** deciza mill-QK fil-25 ta` Ottubru 2013 ; **<u>Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** deciza mill-QK fis-7 ta` Dicembru 2012 ; **<u>AIC Joseph Barbara et vs L-Onor Prim Ministru et</u>** deciza 31 ta` Jannar 2014 ; **<u>Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et</u>** deciza mill-QK fid-29 ta` April 2016 ; **<u>Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et</u>** deciza mill-QK fil-31 ta` Jannar 2014 ; **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** deciza mill-PA/GK fis-7 ta` Frar 2017 (mhux appellata) ; **<u>Rose Borg vs Avukat Generali et</u>** deciza mill-QK fil-11 ta` Lulju 2016 ; id-diversi kawzi bl-*occhio* **<u>Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et</u>** li kienu decizi fil-25 ta` April 2018 ; u **<u>Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et</u>** deciza fit-30 ta` Jannar 2018.

Il-lista tad-decizjonijiet hija twila u facilment traccjabbli. Fl-assjem taghhom dawn id-decizjonijiet indirizzaw il-qofol tal-kwistjoni u kellhom piz sinjifikanti li wassal ghal bidla fil-legislazzjoni.

Fl-istess waqt tghid ukoll li l-bidliet fil-legislazzjoni kienu tardivi. Min-naha tal-Istat matul is-snin kien hemm tkaxkir tas-saqajn evidenti li wassal ghal pronunzjamenti wiehed wara l-iehor mill-ECtHR kontra Malta.

Fil-qasam tal-harsien tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, l-espressjoni : *meglio tardi che mai* : ma tregix. Tista` tkun ta` konfort ghall-gejjieni ; certament pero` ma tghoddx ghall-imghoddi.

Fejn si tratta ta` ksur ta` jeddijiet fondamentali, l-Istat ghandu l-obbligu li jirrimedja, anke b`legislazzjoni, fil-pront u bla dewmien, ladarba din taghna hija socjeta` demokratika fondata fuq is-saltna tad-dritt u l-gustizzja.

iii) <u>Risultanzi</u>

<u>Fil-mertu</u> dak li se jinghad jghodd kemm ghall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll ghall-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni li t-tnejn jikkostitwixxu l-bazi tal-ilment tar-rikorrent.

Fil-kaz tal-lum, is-subcens ghal 21 sena beda jiddekorri fl-1977 u ghalaq fl-1998. Fil-kuntratt kien patwit bejn il-partijiet illi f`gheluq it-terminu kontrattwali, l-intimati Chircop kellhom id-dritt li jgeddu l-koncessjoni ghal zmien 21 sena ohra. Gara li waqt li kien ghaddej iz-zmien originali tal-kuntratt, sar l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-15 ta` Gunju 1979. Bis-sahha ta` s-subartikoli (2) u (3) tal-Art. 12, li dahal gdid fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979, f`gheluq ta` cens jew subcens temporanju li ma kienx jeccedi it-30 sena, it-titolu seta` jkun konvertit *ope legis* ghal kera ghazla tal-okkupant tal-post, dment li l-fond ikun dar ta` abitazzjoni ordinarja okkupata minn persuna li tkun cittadin ta` Malta. Jirrizulta li l-intimati Chircop minflok tigdid tas-subcens ghal zmien 21 sena ohra ghazlu li t-titolu li kellhom *ex contractu* jigi konvertit f`kera *ope legis*. Kemm kellha tithallas kera lis-sid bhala korrispettiv talli t-titolu sar lokazzjoni ma thalliex ghall-kontrattazzjoni libera ta` bejn is-sid u l-inkwilin (gia` censwalist) izda kien determinat mil-ligi stess. B`hekk ghalkemm meta nghatat il-koncessjoni fl-1977 il-partijiet kienu liberi illi jikkontrattaw il-pattijiet u kondizzjonijiet li dehrilhom, inkluz ukoll l-ammont tal-canone u z-zmien tal-koncessjoni, din il-liberta` twarrbet mil-legislatur bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 fil-mument tal-konverzjoni tat-titolu ghal kera.

L-intervent legislattiv gab mizura ta` kontroll li kienet intiza sabiex tkun evitata sitwazzjoni fejn cittadin Malti li kien qed jokkupa fond bhala residenza ordinarja tieghu f`gheluq terminu ta` cens jew subcens temporanju ma jispiccax bla saqaf fuq rasu ghaliex f`gheluq il-koncessjoni enfitewtika ma jkunx jiflah ihallas il-canone pretiz mis-sid jew ghal xi raguni ohra ma jkunx jista` jasal mas-sid. Fl-istess waqt, konsegwenza ta` l-intervent legislattiv, bil-konverzjoni tat-titolu ghal kera, is-sid tilef il-kontroll dwar kemm ghandu jircievi kera ghaliex l-ammont li kellu jithallas kien determinat mil-legislatur b`formola stabbilita fil-ligi stess, marbuta mal-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma kienx

jirrifletti dak li kien jiddetta s-suq liberu. Anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li kien hemm ftehim kontrattwali dwar x`kellu jsir wara l-gheluq tac-cens temporanju originali, bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienet ristretta l-liberta` kontrattwali tas-sid bla ma s-sid ikollu ebda *voce in capitolo*.

Bis-sitwazzjoni ekonomika u socjali ta` Malta kif kienet fiz-zmien meta sar l-Att XXIII tal-1979 kien mehtieg mill-Istat li jipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid pacifikament accettat li sar fil-pajjiz mal-medda tas-snin ta` wara wera li dak l-intervent legislattiv, ghalkemm kellu ghan tajjeb, ma kienx baqa` joffri bilanc anzi, holoq sproporzjon u zvantagg konsiderevoli bejn is-sidien u l-inkwilini, kontra s-sidien. Infatti l-kera li r-rikorrent seta` jippercepixxi bl-effett tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158, imqabbla mal-kera fis-suq hieles matul is-snin, oggettivament hija bil-wisq baxxa. Dawn l-ahhar ghoxrin sena, specjalment wara d-dhul ta` Malta fl-UE, gabu maghhom influss ta` haddiema barranin li riedu jahdmu Malta. Dawn kienu jehtiegu postijiet fejn jirrisjedu. Dan wassal ghal zviluppi qawwija ta` bini gdid ghal skopijiet ta` kera. Is-settur tal-bini residenzjali gab ritmu mghaggel ta` zvilupp u kompetizzjoni fil-prezzijiet mhux lejn il-baxx izda bil-maqlub lejn l-gholi. Ghalkemm il-qaghda ekonomika tal-pajjiz certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati socjali tas-socjeta` taghna, jibqa` l-fatt illi hija bil-wisq ahjar minn dik li kienet fl-1979, meta l-Istat hass il-htiega li jaghmel l-Att XXIII tal-1979.

Il-qofol tal-ilment tar-rikorrent huwa li bl-applikazzjoni tal-Art. 12 tal-Kap. 158 ghas-sitwazzjoni tieghu hemm ksur car tal-jeddijiet fondamentali tieghu, ghaliex jirrizulta sproporzjon qawwi kontra tieghu fil-kera li jista` jippercepixxi li kieku t-tgawdija tal-propjeta` kellha tithalla f`idejh minghajr l-indhil ingustifikat tal-Istat. Mhuwiex ikkontestat il-jedd tal-Istat illi jikkontrolla, b`legislazzjoni, l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt, l-Istat ghandu l-obbligu li jassikura li bl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni, jinzamm bilanc u proporzjonalita`.

Matul iz-zmien anke l-legislatur gharaf li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jehtieg ripensament minhabba bidla lejn l-ahjar fil-qaghda ekonomika u socjali tal-pajjiz. Il-qorti tqis li bl-emendi tal-2009 u tal-2010 ghall-Kap. 16, il-kera kellha tizdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-Att XXIII tal-1979). Cio` nonostante xorta wahda dawk l-emendi ma sehhilhomx jilhqu dak il-bilanc u dak il-proporzjon li huwa rikjest mill-Art. 1 tal-Prot. 1 tal-Konvenzjoni, ghaliex ghalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm titjib ghas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni precedenti, is-sid baqa` kostrett joqghod ghal

quantum ta` zieda dettat mil-ligi li ddeterminat mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta. Qabel id-dhul fis-sehh tal-emendi, ir-rikorrent kien ilu s-snin igarrab lezjoni li l-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jkun.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina v. Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position"*.

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-

> *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."*

L-introduzzjoni tal-Art. 12B tal-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kienet ntiza sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Tant huwa hekk li b`azzjoni ordinarja promossa fil-Bord li Jirregola l-Kera ir-rikorrent mar quddiem il-Bord sabiex dan jiddetermina l-kera tal-fond ghal li gej wara li jsir dak kollu mehtieg mid-disposizzjoni. Dan ifisser li filwaqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi m`ghandhomx igibu fix-xejn it-talba tar-rikorrent safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet precedenti ghad-dhul fis-sehh tad-disposizzjoni appena citata.

Il-Qorti tishaq fuq il-htiega li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi kollha tal-partijiet sabiex ikun accertat jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tkun tghabbiet b`piz eccessiv u sproporzjonat.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li r-rikorrent garrab sproporzjon lesiv ghall-jeddijiet fondamentali tieghu fit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.

Ghalhekk filwaqt li qeghda tilqa` t-tieni talba fl-intier taghha, filwaqt li qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn jolqtu din it-talba kif dedotta.

VII. <u>It-tielet talba</u>

Ir-rikorrent talab dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) huwa responsabbli ghall-hlas ta` kumpens in vista tal-vjolazzjoni subita tal-jeddijiet fondamentali tieghu.

Lejn l-ahhar tar-risposta tieghu, l-Avukat tal-Istat eccepixxa illi jekk din il-qorti tkun tal-fehma li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, allura semplici dikjarazzjoni li kien hemm ksur tkun sufficjenti minghajr il-htiega ta` rimedji ohra.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Victor Gatt et vs Avukat Generali et</u>** inghad illi :-

> *"d-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni."*

Il-Qorti sejra <u>tichad</u> l-eccezzjoni ghax jidhrilha li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha mhijiex bizzejjed sabiex tpatti ghall-piz sproporzjonat u eccessiv illi garrab ir-rikorrent. Dan haqqu jinghata kumpens u/jew danni.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni ta` ligi.

L-Istat huwa rapprezentat mill-Avukat tal-Istat.

Jekk bl-applikazzjoni ta` ligi ssehh vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, l-Avukat tal-Istat ghandu jaghmel tajjeb ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali li din il-qorti accertat li r-rikorrent garrab.

Il-qorti qeghda tilqa` t-tielet talba.

VIII. <u>Ir-raba` talba</u>

Ir-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni ta` kumpens u danni.

i) <u>Gurisprudenza</u>

Huwa principju ben assodat illi l-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **<u>Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et</u>** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **<u>Victor Gatt et v. Avukat Generali et</u>** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **<u>Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et</u>** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et</u>** li kienet deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"*rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa."*

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

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **<u>Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et</u>** deciza fid-29 ta` April 2016.
Inghad hekk :-

> "*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 r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand 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. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f` da nil-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158."

Meta jinghata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011).

Issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : **<u>Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et</u>** : fejn inghad :-

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

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

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

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

"Para.76. As the Court has already stated on may occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property, but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (….Mellacher and Others v Austria para.45]."

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

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu

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

29. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal- Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f`dik tal-Qorti Ewropeja, li f`kaz ta` legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

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

"... [the Court] reiterating that legitimate objectives in the `public interest`, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54 and Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

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

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-

fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.

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

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

"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 fondamentali 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;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal ghal dan, il-Qorti jehtigilha tqis ghadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun garrab is-sid, l-ghan socjali mahsub mil-ligi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dhul attwali li qieghed jircievi r-rikorrent mad-dhul li jista` jinkiseb fis-suq hieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li garrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` taghti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieh aktar fuq it-thaddim tal-ligi attakkata. Minn kif wiehed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiha li trid titqies f`kull kaz ghalih u jiddependu hafna mic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni ohra. Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati Ganado, izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b`mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati

Ganado jridu jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fondamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fondamentali tas-sid;

Illi kif inhu mizmum u mghallem "fil-kaz ta` ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. 24.2.2012 fil-kawza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et);

Illi meta wiehed iqis ic-cirkostanzi kollha li johorgu mill-provi mressqa u jhaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn zmien ghal zmien inqdew bihom f`kazijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawza fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jithallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qieghda tqis ukoll iz-zmien li r-rikorrent ha biex ressaq l-ilment tieghu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et)."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta moghtija fit-30 ta` Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** (u konfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta` Dicembru 2018) inghad hekk :-

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex sodisfacenti in vista tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex idonea sabiex terga` issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-istatus quo ante ;

…

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f`dan il-kaz tal-Artikolu 12(2)

tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

*Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50 (Tabella 4.0) (17%) Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECtHR Kaz **Ghigo vs. Malta** 17 ta` Lulju 2008, #18; Kaz **Edwards vs. Malta**, 17 ta` Lulju 2008; #21; u l-QK fil-kaz **Borg vs Mifsud** sucitata) Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.*

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

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta` dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fondamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta` Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li

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

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b`dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien. (Dwar id-dewmien vide contra s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-

kaz fl-ismijiet "Apap Bologna vs Malta" deciza r fit-30 ta` Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.")

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta` hamsa fil-mija (5%) sad data tal-pagament effettiv."

(ara wkoll : 2 ta` Marzu 2018 : QK : **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et**)

Fid-decizjoni **Cassar vs Malta** tat-30 ta` Jannar 2018 (App. 50570/13) l-ECtHR qalet hekk dwar kif kellu jkun applikat l-Art. 41 tal-Konvenzjoni ghal dak il-kaz :-

A. Damage

84. The applicants claimed 1,260,996 euros (EUR) in respect of pecuniary damage. That sum reflected (i) the rent due to them from 1998 to 2015 amounting to EUR 730,330 calculated on the basis of the valuation of an estate agent at EUR 3,500 per month, (EUR 42,000 annually) in 2015, projected backwards to the year 1998 based on two indices for property prices published by the Central Bank of Malta – by means of example,

such projections show the rents for the respective years as follows: EUR 6,857 annually in 1988, EUR 18,476 in 1998 and EUR 41,649 in 2008; (ii) EUR 502,006 in simple interest at 8% (capped so as not to exceed the rent of a particular year); and (iii) EUR 28,660 (supported by an architect`s report) in repairs needed to the property since the tenant had failed to take adequate care of the property. In this connection the applicants noted that as things stand, they will remain suffering the effects of the violation even after the Court judgment, for an unspecified amount of years to come. In this light they also considered that their claim of EUR 54,000 in respect of non-pecuniary damage already suffered, representing EUR 2,000 annually since 1988, should be upheld in full.

85. The Government submitted that if a violation were to be found a declaration to that effect would suffice. In any event, they considered that the valuations were exorbitant, speculative and not based on an architect`s report. They noted that the property had been purchased in 1988 at EUR 25,600 it had therefore hardly been imaginable that it could now have a rental value of EUR 42,000 annually. Indeed if it had to be divided over the years, their claim in rent amounted to around EUR 27,000 annually which would surely not reflect the rental value in the eighties and nineties. They further considered that since the applicants had accepted rent until 2008, their claim should only refer to the subsequent years. Moreover, the tenant had deposited rent for the period between 2009-15 amounting to EUR 2,796 which had to be deducted from the award of compensation. As to interest the Government noted that under domestic law, interest was due only on amount liquidated, which was not the case here. Moreover a rate of 8% was far beyond any commercial rate of interest currently available in the banking sector in respect of deposits. As to the structural works the Government considered this clam unproven and hypothetical. Lastly, the Government considered that an award under this head should not exceed EUR 10,000, which would be EUR 2,123.66 annually over six years, and an award for pecuniary damage should not exceed EUR 4,000.

86. The Court notes that the applicants are entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of their property from around 2000 to date. The Court notes on the one hand that the rent suggested by the Government is not based on any valuation or other criteria, and appears to be a simple division of an aleatory sum they proposed. On the other hand, while the applicant`s valuation is based on an estate agent, and was not accompanied by an

architect`s report, the domestic court found that EUR 3,000 as opposed to the EUR 3,500 alleged by the applicants appeared reasonable. However, the Court also notes that the comparators used by the estate agent refer to renovated buildings with high quality finishing and furnishing. While no information has been submitted as to the quality of the interior of the applicants` property the Court observes that the applicants claim that their property needs repairs as it has not been well taken care of (see paragraph 84 above). Thus, the latter cannot be considered to be in the same condition and at the same rental value as the former. Therefore, the Court considers that the valuation submitted by the applicants is on the high side, but may nonetheless provide a relevant indication and workable basis.

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

88. In the present case the Court must, however, also take note of the fact that the applicants bought the property when it was already subject to such restrictions, and therefore it considers that the purchase price at the time reflected such restrictions. While the applicants consider that the Government`s claim to that effect was unsubstantiated (see paragraphs 37 and 38 above), the Court notes that according to the evaluations submitted by the applicants, the property in 1988, date when they purchased it, had a rental market value of EUR 6,857 annually. The Court observes that such a sum in rent would not be appropriate for a property purchased in the same year at EUR 25,600, if that were its real sale value. In consequence it must be accepted that the limitations on the property affected the purchase price.

89. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis

*mutandis, **Kingsley v. the United Kingdom** [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see **Runkee and White v. the United Kingdom**, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, **Akkuş v. Turkey,** 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; **Romanchenko v. Ukraine**, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and **Prodan v. Moldova**, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government`s objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see **Amato Gauci**, cited above, § 78, and **Ghigo v. Malta** (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see **Anthony Aquilina**, cited above, § 72, in fine).*

90. Lastly, it is not for the Court to award the claim concerning renovation work which was not entered into by this Court.

91. The Court, thus, awards the applicants the sum of EUR 170,000 jointly.

92. The Court further considers that the applicants must have sustained feelings of anxiety and stress, having regard to the nature of the breach. It therefore awards EUR 3,000 jointly in respect of non-pecuniary damage.

Fuq l-istess binarju kienet id-decizjoni fil-kaz ta` **Portanier v. Malta**, tas-27 ta` Novembru 2019 (App. 55747/16). Inghad hekk:

55. The Court notes that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress. The Court makes reference to its considerations in paragraphs 24 and 25 above. The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It transpires from the information and cases brought before the Court that this is often not the case. Such pecuniary awards are also often not accompanied by an

adequate award of non-pecuniary damage and/or an order for the payment of the relevant costs (ibid. § 90 and Grech and Others, cited above, § 62). No domestic case-law dispelling such conclusions has been brought to the Court`s attention in the present case.

56. In the light of the above considerations relating to the relevant time, the Court concludes that although constitutional redress proceedings are an effective remedy in theory, they were not so in practice, in cases such as the present one. In consequence, they cannot be considered an effective remedy for the purposes of Article 13 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 concerning arguable complaints in respect of the rent laws in place, which, though lawful and pursuing legitimate objectives, impose an excessive individual burden on applicants.

...

62. The Court must proceed to determine the compensation the applicant is entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which he has suffered for the period December 2008 to September 2017, when the violation came to an end.

63. The Court notes that the annual rental value of the property estimated on the basis of its sale value according to the court-appointed architect was EUR 5,600. Nevertheless the domestic court considered its value to be more likely EUR 3,000 to 4,000 (see paragraph 14 above). The latter appears to be in line with the Government`s architect`s valuation which also reflects similar figures. With that in mind, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted.

64. The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have

enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 20).

65. The Court thus awards the applicant EUR 8,000.

Issir referenza wkoll ghall-gurisprudenza mill-aktar ricenti, senjatament id-decizjoni tal-ECtHR fil-kaz ta` **<u>Marshall and Others v. Malta</u>** tal-11 ta` Gunju 2020 fejn inghad :-

94. The Court must proceed to determine the compensation the applicants are entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which they have suffered. However, the Court notes that the only valuation submitted by the court-appointed architect referred to 2014. The rental value of the premises was clearly not the same in the preceding decades. In consequence the Court is unable to identify in which year the disproportionality arose. For the same reasons the Court considers that it has no objective basis on which to determine the pecuniary damage for the years preceding 2014.

95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. <u>31122/05</u>, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. <u>35349/05</u>, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial

reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).
96. Furthermore, the sums already received by the applicants for the relevant period must be deducted.

97. The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount.

98. The Court thus awards the applicants, jointly, EUR 500,000. As requested, the amount awarded is to be paid directly into the bank account designated by the applicants` representatives.

99. Bearing in mind the Constitutional Court`s award of EUR 25,000, which remains payable to the applicants, the Court need not award a further sum in non-pecuniary damage, it therefore rejects such claim."

ii) <u>Likwidazzjoni</u>

Il-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-qorti sabet vjolazzjoni kemm tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita (bl-applikazzjoni tal-Art. 12 tal-Kap. 158) u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija il-fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi ohra li l-qorti ghandha tqis meta tigi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghal-lezjoni subita.

Kien rilevat aktar kmieni li d-danni li jigu likwidati fi procediment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali mhumiex danni civili li jigu likwidati f`kawzi kondotti fi procedimenti ordinarji ghaliex huma danni li jigu likwidati minhabba vjolazzjoni accertata tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna. Propju ghalhekk meta fi procediment tax-xorta bhal dak tal-lum il-qorti tigi biex taghmel il-likwidazzjoni ghandha tqis fatturi li ghandhom rilevanza u li jincidu fuq il-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

Dwar quantum ta` kumpens, kemm ghar-rigward tad-danni pekunjarji, kif ukoll ghar-rigward tad-danni morali, il-qorti tosserva li ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu.

a) **Danni pekunjarji**

- **Osservazzjoni generali**

Fejn si tratta ta` danni pekunjarji din il-qorti hija tal-fehma illi, tenut kont tal-likwidazzjonijiet li qeghdin isiru mill-ECtHR f`kazi fejn tirrizulta vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni li fihom Malta tkun l-intimata, fl-ahjar interess tal-gustizzja, il-qrati taghna ghandhom ifasslu linji gwida ghall-fini ta` likwidazzjoni, bla ma jiddipartixxu mill-principju li kull kaz ghandu jkun gudikat fuq il-fatti u cirkostanzi partikolari tieghu.

Il-Qorti sejra tghid fil-fehma taghha x`ghandhom ikunu l-linji gwida u kif ghandhom jigu applikati ghall-kaz prezenti.

- **Il-massimu**

Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kien mahtur fil-kawza tal-lum jikkostitwixxu **prova ta` fatt**.

Fir-relazzjoni peritali hemm inkluza tabella (a fol 61) li turi ghaz-zmien ta` bejn it-18 ta` Mejju 1998 u l-31 ta` Dicembru 2018 il-valur lokatizju fis-suq tal-fond 171, Cospicua Road, Paola, kien ilahhaq total ta` **€87,026**. Dan l-ammont huwa mifrux fuq intervalli ta` hames snin fuq il-perijodu kollu.

Aktar kmieni, il-qorti ddikjarat li kienet sejra taghmel taghha dak li rrizulta mir-relazzjoni.

Il-figura ta` <u>€87,026</u> tikkostitwixxi <u>l-massimu</u> tad-danni pekunjarji. Dan l-ammont ghandu pero` jkun aggjustat skont il-linji gwida li sejra taghti.

- **<u>Linji gwida</u>**

i. <u>Ghandha titnaqqas il-kera li kienet mhallsa u accettata fiz-zmien in kwistjoni</u>

Jirrizulta ppruvat illi wara li ghalaq il-kuntratt tas-subcens temporanju fit-18 ta` Mejju 1998, l-intimati Chircop baqghu jokkupaw il-post b`titolu ta` kera.

Il-qorti tghid illi l-kera kollha li hallsu l-inkwilini (ex-censwalisti) fil-perijodu in kwistjoni ghandha tonqos mill-figura ta` <u>€87,026</u>.

Jirrizulta li fiz-zmien meta kien ghadu fis-sehh il-kuntratt ta` subcens temporanju kien jithallas canone ta` Lm 70 fis-sena [ekwivalenti ghal €163] ghall-perjodu kollu ta` 21 sena.

Jidher illi meta t-titolu qaleb ghal kera, ma kienx hemm l-aggjustament tal-kera skont l-Art. 12 tal-Kap. 158. Dan qed jinghad ghaliex fil-paragrafu 11 tal-affidavit tieghu (fol 41) ir-rikorrent xehed li fl-24 ta` Settembru 2019 (data tal-affidavit) huwa kien qed jithallas kera ta` €230.28 fis-sena. Fir-risposta taghhom l-intimati Chircop iddikjaraw li kien hemm awment fil-kera kif talab ir-rikorrent inkluz l-ahhar tliet snin skont l-Att X tal-2009.

Ma jirrizultax minn meta beda jithallas l-awment fil-kera ghaliex ma hemmx provi dwar dan. Fl-assenza ta` din il-prova, il-qorti sejra tqis *arbitrio boni viri* li l-awment sehh b`effett mill-2001, u cioe`wara li r-rikorrent kien immess fil-pussess tal-fond fl-20 ta` Settembru 2000.

Il-konteggi tal-kera huma dawn :-

- 1998 € 95.08
- 1999 €163
- 2000 €163
- 2001 €230.28
- 2002 €230.28
- 2003 €230.28
- 2004 €230.28
- 2005 €230.28
- 2006 €230.28
- 2007 €230.28
- 2008 €230.28
- 2009 €230.28
- 2010 €230.28
- 2011 €230.28
- 2012 €230.28
- 2013 €230.28
- 2014 €230.28
- 2015 €230.28
- 2016 €230.28
- 2017 €230.28
- 2018 €230.28

Total **€4,566.12**

B`hekk il-figura originali ta` €87,026 ghandha tinzel ghal €82,459.88.

Ghad-dritt : €82,460

ii. L-interess generali

Il-Qorti m`ghandhiex dubju mis-siwi u mil-legittimita` tal-intervent legislattiv tenut kont tac-cirkostanzi taz-zmien li sar.

Dan il-fattur ghandu jwassal ghal tnaqqis ta` 35% fil-figura ridotta ta` €82,460.

Adottat rata ta` 35% sabiex tpatti ghas-snin l-ohra li ha l-Istat Malti sabiex jipproponi bidliet fil-ligijiet sabiex isewwi l-isproporzjon li garrbu s-sidien.

Ir-rata kienet tkun diversa li kieku l-Istat Malti gharaf jintervjeni qabel ma beda jsib ruhu rinfaccjat b`decizjonijiet sfavorevoli moghtija mill-qrati Maltin u mill-ECtHR.

Il-figura tinzel ghalhekk ghal €53,599 li qeghda tigi arrotondata ghal **€53,600.**

iii. Il-fond

Il-qorti rat ir-relazzjoni.

Qieset b`reqqa dak li xehdet il-perit tekniku ghal domandi li saru in eskussjoni.

Rat ukoll ir-ritratti li kienu prezentati mill-perit tekniku.

Tenut kont tan-natura tal-fond, il-qorti ma tarax li ghandu jkun hemm tnaqqis fid-danni pekunjarji minhabba dan l-aspett.

iv. Passivita`

Kemm ir-rikorrent kif ukoll l-antekawza tieghu accettaw il-hlas tal-kera.

Qabel kienu istitwiti flimkien kemm din il-kawza kif ukoll dik fil-Bord li Jirregola l-Kera, ma jirrizultax li qatt kienu istitwiti proceduri gudizzjarji ohra dwar il-fond kontra l-intimati Chircop.

Meta tqis is-snin twal li ghaddew bejn meta r-rikorrent kiseb il-fond b`successjoni u kemm dam passiv sakemm mar ghall-kawza odjerna, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent m`ghandux jiehu vantagg mill-passivita` tieghu.

Ghalhekk sejra taghmel tnaqqis ulterjuri ta` **<u>35%</u>**.

B`hekk l-ammont jerga` jinzel minn €53,600 ghal **<u>€34,840</u>**.

Id-danni pekunjarji qeghdin jigu likwidati fl-ammont ta` <u>€34,840</u>.

b) <u>Danni mhux pekunjarji</u>

Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv ghar-ragunijiet fuq premessi, il-Qorti tghid li r-rikorrenti haqqhom jircievu wkoll il-hlas ta` danni morali fl-ammont ta` **<u>€5,000</u>** ghaliex ghaz-zmien in kwistjoni, sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom, kienu kostretti jirrikorru ghal procediment ta` din ix-xorta ghaliex l-Istat Malti qaghad lura ghal ghexieren ta` snin milli jsib tarf b`legislazzjoni adegwata u effettiva tal-izbilanc u tal-isproporzjon li kienu qeghdin igarrbu sidien ta` proprjetajiet, inkluz ir-rikorrent. Il-vjolazzjoni li garrab ir-rikorrent ma kenitx dovuta ghall-fatt li sar l-Att XXIII tal-1979 fiz-zmien meta kien promulgat, izda bil-fatt li l-Istat li diga` kien qieghed jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` bl-Att XXIII tal-1979 halla l-qaghda legislattiva stagnata ghal bosta snin, ghad illi l-hajja socio-ekonomika tal-pajjiz kienet avvanzat b`mod u manjiera li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet li dahlu fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979 kienu qeghdin materjalment johloq zbilanc u sproporzjon kontra s-sidien.

c) <u>Riassunt</u>

Il-Qorti qeghda tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent fl-ammont ta` <u>€39,840</u> in kwantu ghal €34,840 bhala danni pekunjarji u in kwantu ghal €5,000 bhala danni morali.

XI. <u>Il-hames talba</u>

Is-somma globali li qeghda tigi likwidata fl-ammont ta` <u>€39,840</u> ghandha tithallas <u>biss</u> mill-intimat Avukat tal-Istat.

XII. <u>Spejjez</u>

Il-Qorti tghid li l-intimati Chircop m`ghandhomx ihallsu spejjez gudizzjarji, billi rrizulta li qaghdu mal-ligijiet vigenti.

L-ispejjez gudizzjarji ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat stante li r-rikorrent ghamel il-prova tat-titolu tieghu ghall-fond 172, gia` 22/23, Cospicua Road, Paola.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa` t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimati konjugi Chircop.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati konjugi Chircop.

Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati konjugi Chircop li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-fond proprjeta` tieghu fuq riferit.

Tilqa` t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet.

Riferibbilment ghar-raba` (4) talba, tillikwida favur ir-rikorrent kumpens komplessiv fl-ammont ta` disgha u tletin elf tmien mija u erbghin ewro (€39,840) in kwantu ghal erbgha u tletin elf tmien mija u erbghin ewro (€34,840) in linea ta` danni

pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) in linea ta` danni morali ghall-vjolazzjoni li garrab tad-drittijiet fondamentali tieghu skont kif deciz fit-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet.

Riferibbilment ghall-hames (5) talba, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrent s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art. 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur