**QORTI ĊIVILI**
**PRIM'AWLA**
**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**ROBERT G. MANGION**

**ILLUM, 26 TA' NOVEMBRU 2020**

**Kawza Numru: 1K**

**Rik. Gur. 131/18 RGM**

**Filippa sive Phyllis Attard (K.I. 163660M)**

**vs.**

**Avukat Generali illum Avukat tal-Istat**

**Innocenzo (K.I. 514559M) u Mary (K.I. 749958M)**
**konjugi Farrugia**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Filippa sive Phyllis Attard prezentat fid-19 ta' Diċembru, 2018 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

(1) Illi b' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tat-22 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion hawn anness u mmarkat bhala **dokument A** missier l-esponenti u ohtu Catherine Farrugia, kienu ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil-intimati Innocenzo u Mary konjugi Farrugia, il-fond ossia dar numru 34 gja 32, St. Leonard Street, Kirkop, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

(2) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fit-22 ta' Jannar 2009 izda a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati konjugi Farrugia galadarba kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-istess Att XXIII tal-1979.

(3) Illi Joseph Farrugia missier l-attrici miet nhar it-3 t'April 2005 u l-proprjeta` ta' nofs indiviz tal-fond imsemmi kien gie donat lir-rikorrenti b'kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar **Dokument B** hawn anness.

(4) Illi in-nofs indiviz l-iehor proprjeta` ta' Catherine Farrugia li mietet fid-19 ta' Dicembru 2003 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett neputijiet taghha Filippa mart Gaetano Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia skont testament tas-26 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin u gie dikjarat b'causa mortis u denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond kuntratt tad-9 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar skond **dokument C** hawn anness ippervjena lilha b'kuntratt ta' divizjoni tal-1 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar hawn anness u mmarkat bhala **dokument D** biex b' hekk il-fond sar kollu tar-rikorrenti.

(5) Illi kif diga' inghad fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li giet lilhom moghtija bl-Att XXIII tal-1979 ossia l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

(6) Illi l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika baqghet tithallas bir-rata ta' €416.06 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 22 ta' Jannar u kull 22 ta' Lulju. Il-kera kellha terga toghla fl-1 ta' Jannar 2016 ai termini tal-Att X tal-2009 u terga toghla kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

(7) Illi dan il-fond kien fond dekontrollat.

(8) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond kien fond dekontrollat huma kienu jippretendu illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond jerga' jigi moghti lilhom battal u l-intimati ma kienux isibu l-protezzjoni tal-ligi kif fuq indikat.

(9) Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-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-inkwilin u dan stante li l-intimati Farrugia li kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(10) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju [recte: emfitewtiku] u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, **dokument A** u dan kif gia gie deciz minn dawn il-Qrati fil-kawza **Buttigieg and Others vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u wara sentenza ohra tal-Qorti Ewropea Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Jannar 2018.**

(11) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Farrugia u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

(12) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-22 ta' Jannar 2009 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(13) Illi fil-fatt skond stima tal-Perit Anton Zammit tal-1 ta' Dicembru 2018 il-post ghandu valur ta' EURO 170,000 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E.**

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

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

(16) Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja huwa qatt ma kellu jippretendi illi

b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond 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 iktar u iktar meta l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet qabel ma dahlet in vigore l-istess ligi pero' minkejja dan, il-ligi pprotegiet lill-intimati Farrugia fl-inkwilinat impost fuq is-sidien ossija l-antekawza tar-rikorrenti liema sitwazzjoni baqghet treggi sal-gurnata tallum.

(17) 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) .

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

(19) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30,

*unpublished;* Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(20) 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" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

(21) Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**) u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 34 St.Leonard Street, Kirkop minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

(22) Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet**

**Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018** u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018**

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

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia ghal-fond 34 gia 32, St Leonard Street, Kirkop u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom .

2. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 34 gja 32 St.Leonard Street, Kirkop bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

4. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Aritkolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Bl-ispejjez u tal-ittra ufficcjali tas-17 ta’ Mejju 2016 u bl-ingunzjoni ta’ l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Generali** prezentata fil-21 ta’ Jannar, 2019 fejn jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta fil-konfront tagħha qed jiġu 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 hi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta’ 34, gia 32, St. Leonard Street, Kirkop, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. F’dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjeta’ in kwistjoni;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 li emenda l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta daħal ferm qabel iz-zmien meta l-predeċessuri fit-titolu tal-attriċi daħlu għal kuntratt ta’ konċessjoni emfitewtika temporanja mal-intimati Farrugia u għaldaqstant il- predeċessuri fit-titolu tal-attriċi daħlu għal ftehim b’mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura

soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie 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 miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewrope stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ 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* *<u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[2];

12. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju 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];

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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 rikorrenti.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa waqt il-prosegwiment tal-kawza;

Rat illi l-intimati Innocent u Mary konjugi Farrugia gew notifikati permezz t'affissjoni u pubblikazzjoni kemm f'gazzetta lokali[4] kif ukoll fil-gazzetta tal-Gvern[5], izda baqghu kontumaci;

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

[4] Pagna 71 tal-process.

[5] Pagna 69 tal-process.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela[6], il-mistoqsijiet in eskussjoni tal- Avukat Generali illum maghruf bhala l-Avukat tal-Istat[7][8] u r-risposti mill-Perit ghall-istess mistoqsijiet[9];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fil-31 ta' Jannar 2020[10], u n-nota tal-Avukat tal-Istat ipprezentata fl-10 ta' Marzu 2020[11];

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Jannar 1987, missier ir-rikorrenti, Joseph Farrugia, u ohtu Catherine Farrugia, kienu ghaddew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena versu cens annwu ta' sitta u disghin Lira Maltin (Lm96) il-fond 34 gja 32, St. Leonard Street, Kirkop lill-intimat Innocent Farrugia. Nofs indiviz ta' dan il-fond ghadda ghand ir-rikorrenti permezz ta' donazzjoni minn missierha bis-sahha ta' kuntratt tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar. In-nofs indiviz l-iehor li kien isejjah lil Catherine Farrugia ghadda b'wirt ghand in-neputijiet fosthom ir-rikorrenti izda b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar datat l-1 ta' Marzu 2007 gie assenjat lir-rikorrenti. L-intimati konjugi Farrugia ghadhom jirrisedju f'dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom u ghadhom jaghmlu hekk sal-lum il-gurnata.

Meta ghalaq ic-cens fit-22 ta' Jannar 2008, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Mill-1 ta' Marzu 2007, id-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' divizzjoni fuq imsemmi, r-rikorrenti bdiet tircievi c-

[6] Pagna 74 tal-process.
[7] Bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).
[8] Pagna 79 tal-process.
[9] Pagna 81 tal-process.
[10] Pagna 101 tal-process.
[11] Pagna 114 tal-process.

cens taz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika. Wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, il-kera li bdiet tithallas kienet ta' tlett mija wiehed u tmenin Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€381.57) fis-sena. Fl-1 ta' Jannar 2013 bis-sahha tal-Att X tal-2009 il-kera gholiet u kompliet toghla kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni; il-kera li kienet tithallas meta giet intavolata l-azzjoni odjerna kienet ta' erbgha mija u sittix-il Ewro u sittax-il centezmu (€416.16) fis-sena.

Fid-19 ta' Dicembru 2018, ir-rikorrenti ghaddiet biex tistwixxi l-procedura odjerna fejn sostanzjalment qieghda tilmenta li bl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha hekk meta giet imposta fuqha relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-valur lokatizju tal-fond *de quo* huwa ferm aktar illum minn dak li bih giet stabbilita bil-ligi.

Ikkunsidrat;

***Prova tat-titolu***

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jehtigilha ggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-gurisprudenza hija wahda kopjuza f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-

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

Ir-rikorrenti pprezentat il-kuntratt ta' donazzjoni ghan-nofs indiviz tal-fond in kwistjoni. Fir-rigward tar-rimanenti nofs ir-rikorrenti pprezentat l-*causa mortis* ta' Catherine Farrugia flimkien mal-kuntratt ta' divizjoni fejn il-fond mertu tal-kawza kien gie assenjati lir-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-procedura ma kkontesta l-awtenticita ta' dawn l-istess dokumenti. Lanqas ma ghamel osservazzjonijiet ulterjuri dwar din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu pprezentata. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi migjuba illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond *de quo*, liema titolu jaghtiha l-jedd li mhux biss tesigi t-tgawdija tal-istess izda wkoll li titlob il-harsien tal-jeddijiet taghha.

Għaldaqstant din l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

***Att XXIII tal-1979 kien diga fis-sehh***

Permezz tat-tieni eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex misthoqq ghaliex meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-22 ta' Jannar 1987, l-Att XXIII tal-1979 kien digà fis-sehh, u ghalhekk ir-rikorrenti jew l-aventi causa taghha kienu jafu x'kellu jsir mill-fond *ope legis* fid-data tal-gheluq tac-cens temporanju. Isostni ghalhekk illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta li kienet maqbuda b'sorpriza bl-effetti ta' dik il-legislazzjoni.

Diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili ghal dawk kif impustalati mir-rikorrenti gew michuda meta l-kuntratt ta' enfitewsi gie ppubblikat wara li l-Att XXIII tal-1979 dahal fis-sehh.[12] Izda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma gietx abbraccjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-decizjoni taghha tal-11 ta' Dicembru 2018 fil-kaz ta'

[12] Ara fost ohrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 67/2015) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018.

**Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, *Zammit and Attard Cassar v. Malta*, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

Il-QEDB kompliet tittratta l-mertu fejn irritenniet li

"38. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54 and 56-59).

39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55), in the present case couple S.

40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.

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."

Ghalkemm l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu jafu bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta' jgib mieghu l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, fl-istess waqt ma setghux ragjonevolment jipprevedu l-konsegwenzi fit-tul. Fit-tul dawk il-

konsegwenzi kienu oggettivament injoti, kienet x'kienet ir-raguni li wasslithom biex ghamlu l-kuntratt.

In linea ma' dan l-izvilupp gurisprudenzali il-Qorti qieghda tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

F'din it-talba r-rikorrenti qieghda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront taghha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibbli li hija, bhala sid, tirriprendi l-pussess tal-proprjetà taghha.

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

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
>
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
>
>> (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru

f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specificikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-emfitewta issa inkwilin akkwista d-dritt li jibqa' jghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellha ebda alternattiva hlief li tirrikonoxxi lill-intimati Farrugia bhala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u taccetta l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentement kull tlett snin. Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qieghda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkosanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-kawza odjerna ir-rikorrenti hija rinfaccjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi lura l-fond proprjetà taghha, però dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi hwejjigha. Il-qrati taghna digà kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kkunsidrat is-segwenti:

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

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

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relattivi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess talproprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati konjugi Farrugia jaghmluha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti li tiehu lura l-pussess tal-proprjetà taghha fuq imsemmija.

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

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

> (1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u
>
> (c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:
>
> Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> (3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.
>
> (4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

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

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

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni,

il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."[13]

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

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

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

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

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

[13] Din giet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza moghtija fit-8 t'Ottubru 2020.

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

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konsapevoli mill-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat, tirritjeni li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[14] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti giet assoggettata ghal relazzjoni ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-ante kawza taghha fil-proprjetà *de quo* ittiehed a favur l-intimati Farrugia b'mod obbligatorju minghajr hlas ta' kumpens xieraq.

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

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

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

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

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhadha mid-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x’inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma’ ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Jissottometti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b’dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Isostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta’ abitazzjoni taghhom f’gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

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

> "Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, J*ames and Others v. the United Kingdom*, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also *Broniowski v. Poland* [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). *Hutten-Czapska v Poland*)."[15]

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

> "46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In

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

particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[16], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sid qieghda tigi mcahhda mill-godiment tal-proprjetà taghha izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda taghha minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ma jixksirx id-dritt fundamentali protett b'dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess

[16] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata.

generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, **administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).**"[17]

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

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

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

Ir-rikorrenti ipprezentat rapport ex parte mhejji fl-1 ta' Dicembru 2018 mill-Perit Anton Zammit[18] li kkonkluda li l-valur tal-proprjetà (fid-data tar-rapport) huwa ta' mija u sebghin elf Ewro (€170,000) minghajr ma gie indikat valur lokatizzju. Min-naħa l-ohra l-Perit Tekniku Godwin Abela nominat mill-Qorti fir-rapport datat 2 t'April 2019 ikkonkluda li l-valur tas-suq huwa mitejn, tletin elf Ewro (€230,000) u l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' tmient elef u sitt mija (€8,600) fis-sena. Il-Perit Abela indika wkoll li l-valur lokatizzju fis-sena 2009, kien ta' erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500) fis-sena. Mill-atti jirrizulta li l-intimati Farrugia fis-sena 2008 kienu jhallsu €381.57 p.a. filwaqt li fis-sena 2018 kienu jhallsu €416.16 p.a. Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizju imhejjija mill-Perit Tekniku u dak li effettivament jithallas huwa aktar milli evidenti. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qua sid qieghda igorr piz eccessiv li jwassal ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali taghha kif fuq spjegat.

Dan ifisser li l-mekkanizmu li holoq l-Istat iwassal ghall-kumpens li hu ferm 'il boghod mill-kumpens li kienet intitolat ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-fond taghha ghal kera bil-prezz tas-suq. Hekk kif l-Istat ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat qua sid ma jigix ippregudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata fl-isfond tal-konsiderazzjoni illi fejn se jigu agevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-Istat irid jara li ma

[18] Pagna 42 tal-process.

tbatix sezzjoni ohra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-htiega ta' bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jinzamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid qieghda tircievi sabiex l-intimati jibqghu joqghdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-ligi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti sofriet u qieghda isofri lezjoni fid-dritt taghha ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

***Kumpens***

Ir-rikorrenti qieghda f'din l-azzjoni titlob kumpens u danni pekunjarji u non pekunajri sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li

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

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

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

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

Fic-cirkustanzi, it-talba tar-rikorrenti safejn ibbazat fuq dan l-artikolu sejjer jigi respint.

***Rimedju ghall-Vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti***

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piz sproporzjonat meta kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, hija ghandha tinghata rimedju xieraq. Dikjarazzjoni biss li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti certament m'huwiex meqjus bhala rimedju xieraq fic-cirkostanzi u dan peress li r-rikorrenti jehtigilha titqieghed safejn possibbli fl-istat li kienet tkun fih li kieku dak il-ksur ma sehhx. Huwa ghalhekk li din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tiffissa kumpens ghad-danni materjali u dawk morali.[19]

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

[19] Ara paragrafu 48 tas-sentenza **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Generali et** (Rik Kost Nru 79/2016) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

> "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 rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

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.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm

distinzjoni bejn il-kuncett ta’ kumpens ghal ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta’ danni civili:

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

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

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rceviet minghand l-intimati Farrugia kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;
3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mil-ligi mpunjata u cioe’ sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta’ *social housing*;
4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta’ qabel li l-kirja setghet tibqa’ tiggedded bla limitu taz-zmien;
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa’ passiv ghall-htiega ta’ ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta’ dawn il-fondi;
6. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
7. Il-fatt li r-rikorrenti saret sid unika tal-fond de quo fis-sena 2007.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta’ tlettin elf Ewro (€30,000) bhala kumpens

pekunjarju u non-pekunjarju u liema kumpens ghandu jhallashom l-intimat Avukat tal-Istat.

***Spejjez tal-kawza***

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri odjerni, izda ghandu jkun hemm temperament inkwantu l-ewwel u r-raba’ talba ma gewx akkolti bil-mod kif gew impostati.

**Decide**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma’ dak hawn fuq deciz,

1. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilini intimati konjugi Farrugia jaghmluha difficli u haga x’aktarx incerta ghar-rikorrenti li tiehu lura l-pussess tal-proprjetà taghha fuq imsemmija;

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha u cioe’ il-fond 34 gia 32, St. Leonard Street, Kirkop bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati konjugi Farrugia ma jibqghux jistriehu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex jibqghu jokkupaw l-fond 34 gia 32, St. Leonard Street, Kirkop u ghalhekk minn issa ‘l quddiem

ma jistawx jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jilqghu għal kull azzjoni li r-rikorrenti tista’ taghmel fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-izgumbrament taghhom;

4. Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’l-Att XXIII ta’ l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta’ l-inkwilin;

5. Tirrespingi r-raba' talba in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni izda tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji li ghandu jhallas l-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma ta’ tletin elf Ewro (€30,000);

7. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta’ tletin elf Ewro (€30,000).

Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif impostati gew milqugha, tordna li kwint (1/5) tal-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti filwaqt li erba' kwinti (4/5) tal-ispejjez jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imhallef**
26 ta' Novembru 2020

**Lydia Ellul**
**Deputat Registratur**