QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 14

Rikors numru 8/17/1 JVC

Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti u permezz ta' digriet datat 21 ta' Jannar 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Edwina Vassallo stante li Louis Vincenti miet fil-mori tal-kawza

v.

Maria sive May armla minn Philip Herrera, l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell wara ilment intavolat mill-atturi appellati illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li kienu qegħdin jagħtu lill-konvenuti appellanti dritt ta' rilokazzjoni u jirrenduha impossibbli lilhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. L-atturi huma l-propjetarji tal-fond bl-indirizz 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta, li permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Settembru 1974 kien ġie konċess permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja lil Philip Herrera, ir-raġel tal-konvenuta Herrera, versu l-ħlas ta' Lm130 fis-sena għal perjodu ta' sbatax-il (17) sena li kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Ottubru 1974. Wara l-iskadenza ta' din il-konċessjoni, u permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru 1991, l-atturi reġgħu għaddew l-istess fond lil Herrera taħt l-istess titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, versu l-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' Lm260 fis-sena. Ftit qabel l-iskadenza ta' din il-konċessjoni enfitewtika, u ċioe` fil-31 ta' Awissu 2012, l-atturi daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-konvenuta ormai armla ta' Philip Herrera, permezz ta' liema ikkonċedew il-fond lilha taħt titolu ta' lokazzjoni għal perjodu ta' hmistax-il (15) sena versu l-ħlas ta' kera ta' €843.51 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Sussegwentement l-atturi intavolaw dawn il-proċeduri, permezz ta' liema qed jilmentaw li huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma huwa qed jingħata lilhom kumpens xieraq, u għalhekk qegħdin jilmentaw li qed isofru ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, sanċit permezz tal-Artikolu

37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F’dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil ewwel Qorti sabiex:

> “1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti loperazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni lillintimata Mary sive May Herrera tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta’.
>
> “2. Konsegwentemet tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta 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-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond ta’ l-intimata Herrera.
>
> “3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata jew min minnhom huma 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-inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> “4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> “5. Tikkundanna lill-intimata Herrera jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> “Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-30 ta’ Jannar 2017 hawn annessa u mmarkata bhala dokument D u bl-ingunzjoni ta’ l-intimati ghas-subizzjoni.”

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li ma seħħ l-ebda ksur ta’ drittijiet fondamentali tal-atturi kif ilmentat minnhom, li t-talbiet tal-atturi huma infondati għaliex l-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilina hija a bażi

legali ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li fil-kuntest ta' liġi li tkun ġiet promulgata għal skopijiet soċjali fl-interess ġenerali l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jippermetti li l-kera perċepita mis-sid tkun anqas mill-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu, li ma kienx hemm teħid forzuż iżda biss kontroll ta' użu ta' proprjetà u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli, li l-miżura li dwarha qed jilmentaw l-atturi hija waħda temporanja u l-għan warajha huwa fl-interess ġenerali u l-atturi qed jiġu kkumpensati permezz ta' awmenti regolari fil-kera u li fi kwalunkwe każ, dikjarazzjoni li l-atturi sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom hija rimedju suffiċjenti.

4. Il-konvenuta eċċepiet, *inter alia,* li l-proċedura adoperata mill-atturi hija rregolari għaliex kawża kostituzzjonali ma tibdix permezz ta' rikors ġuramentat, li l-atturi naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, li t-talbiet tal-atturi huma infondati għaliex il-ftehim konkluż bejniethom fil-31 ta' Awissu 2012 ma jikkostitwix il-konsegwenza legali tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li hi u żewġha qatt ma adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-konċessjoni enftitewtika f'kera ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u skont il-ftehim konkluż bejniethom fl-2012 il-Kapitolu 158 *semmai* jkun relevanti fl-2027 meta t-tiġdid tal-kera jsir biss ai termini ta' dak il-kapitolu tal-liġi, li l-lokazzjoni viġenti hija temporanja u tiskadi fl-2027, li hija

m'hijiex il-leġittima kontradittriċi fir-rigward tat-talbiet tal-atturi għall-kumpens.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż hekk:

> "Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata biss sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz, tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:
>
> "1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti **sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern** kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary sive May Herrera tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.
>
> "2. Tilqa' t-tieni talba in parte u tiddikjara u tiddeciedi illi billigijiet kif presenti **sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern** kienu qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ser tghaddi sabiex tghaddi rimedju fil-forma ta' kumpens monterju lir-rikorrenti filwaqt li ser tichad it-talba ghal dik li hija talba ghall-izgumbrament mill-fond ta' l-intimata Herrera stante li mhijiex il-Qorti kompetenti.
>
> "3. Tilqa' t-tielet t-talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali wahdu 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-inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> "4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf u erba' mitt Ewro (€33,400).

> "5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali wahdu ihallas listess kumpens u danni likwidati fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf u erba' mitt Ewro (€33,400).
>
> "Bl-ispejjez kollha kif mitluba, inkluz tal-intimata Herrera kontra lintimat Avukat Generali."

6. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors datat 2 ta' Lulju 2020, u talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

7. L-appellati preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-28 ta' Lulju 2020 u ssottomettew li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud.

Ikkonsidrat;

L-Ewwel Aggravju

8. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tqis il-fatt li l-appellati dejjem daħlu għal ftehim mal-inkwilin b'mod volontarju, b'mod speċjali l-ftehim ta' nhar il-31 ta' Awissu 2012. Jargumenta illi l-appellati kienu minn rajhom u mingħajr ħadd ma sfurzahom daħlu għal konċessjoni enfitewtika oħra mal-inkwilin b'effett mill-1 ta' Ottubru 1991 wara illi l-konċessjoni enfitewtika oriġinali kienet skadiet fit-30 ta' Settembru 1991, u sussegwentement meta anke din skadiet, l-appellati minn rajhom daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-

inkwilina għal perjodu ta' ħmistax-il sena, fir-rigward tal-istess fond, b'entratura oħra minn Strada Forni. Il-konvenuta Herrera argumentat bl-istess mod illi l-appellati dejjem dahlu fi ftehim ta' kera b'mod volontarju maghha u li fil-fatt hija bhalissa tokkupa l-fond in kwistjoni permezz ta' lokazzjoni li tiskadi fis-sena 2027 u li kienet giet konkluza permezz ta' qbil bejnha u bejn l-atturi u ghalhekk m'huwiex fondat l-ilment tal-atturi appellati illi huma qed isofru lezjoni tad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghhom.

9. L-appellanti jirribattu li l-Perit Tekniku Godwin Abela stima li l-fond in kwistjoni jiswa €400,000, b'valur lokatizju ta' €16,000 fis-sena, u ghalhekk is-somma ta' €33,400 likwidata mill-Qorti hija irriżorja ħdejn it-telf subit minnhom tul iż-żmien. L-appellati jsostnu li din il-Qorti ma tista' qatt tikkonsidra li t-tieni konċessjoni enfitewtika saret minn rajhom stante li huma kienu obbligati jagħmlu dan a tenur tal-liġi, għaliex li kieku huma kienu għazlu li ma jagħtux konċessjoni enfitewtika oħra l-inkwilini kellhom id-dritt li jmorru quddiem il-Bord sabiex jiffissa kera abbażi ta' dak l-ammont ta' kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

10. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> "Illi jinghad li l-atturi fir-raba' premessa taghhom bl-ebda mod ma kienu qeghdin jghidu li l-konvenuti fis-sena 1991, adoperaw iddritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa fil-25 ta' Settembru, 1974 ghal wahda ta' kera. Jekk tinghata harsa sew lejn il-kliem uzat, l-

atturi jghidu li '…kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera…' (enfazi tal-Qorti). Din il-Qorti tifhem li din il-premessa saret appozitament sabiex tinghata spjegazzjoni tal-posizzjoni tal-atturi u cioe' l-ghazla bejn kirja mposta bi hlas ta' kera baxxa jew kuntratt ta' enfitewsi temporanju b'kundizzjonijiet ta' hlas lissidien naqra ahjar. L-atturi ghazlu li jidhlu f'kuntratt ta' enfitewsi ghaliex dan ghalkemm kien jolqot hazin id-drittijiet taghhom, ma kienx gravi daqs kirja almenu mil-lat finanzjaru. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 u ghalhekk ma setghu qatt jipprevedu x'kien ser jigri.

"[…]

"Illi fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1974 atti Nutar Joseph Brincat ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt skada fit-30 ta' Settembru, 1991 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u fil-21 ta' Ottubru, 1991 il-fond rega' gie koncess taht titolu ta' enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin (21) ohra permezz ta' kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Brincat. L-intimata Maria sive May Herrera bhal ma gja inghad sopra tittenta targumenta fl-eccezzjonijiet taghha partikolarment firraba' (4) eccezzjoni taghha u fir-raba (4) eccezzjoni tar-risposta ulterjuri (intavolata nhar it-23 ta' Mejju, 2017 a fol. 70 et seq talprocess) li gjaladarba l-partijiet dahlu fi koncessjoni enfitewtika gdida ghal 21 sena, ghalhekk ma jaghmilx sens li jinghad li inholoq perjodu ndefinit u ma kien hemm l-ebda tigdid minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena. Huwa minnu li l-atturi taw lfond b'cens ghal wiehed u ghoxrin (21) sena ohra madanakollu in kwalunque kaz xorta kien jibqa l-fatt li l-kirja kienet tibqa vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghalhekk l-ghazla ghas-sidien kienet bejn kif jghid l-Ingliz 'best out of two evils'.

"L-attrici Annunciata sive Nancy Vincenti fil-kontro-ezami taghha a fol. 360 et seq tal-process meta mistoqsija minn Dr Albert Libreri jekk 'Dak iz-zmien kellu xi bizgha r-ragel li l-gvern johodulu?'. Hija wiegbet li 'Iva. Kien jibza' mir-requisition.' Dan irrepetietu diversi drabi. Din il-Qorti hija konvinta li meta saret l-ewwel koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta' tista' tghid ghall-kumplament ta' hajjithom tant li l-attur anki gie nieqes fil-mori ta' dawn il-proceduri u qatt ma ha lura l-proprjeta' tieghu tul hajtu.

"[…]

"Illi jirrizulta lill-Qorti li t-tieni koncessjoni enfitewtika skadiet fil25 ta' Settembru, 2012 fejn f'dak il-kaz l-intimata Maria sive May Herrera setghet tuzufruwixxi ruhha mill-Artikolu 12 (2) (b) talKapitolu 158 fejn c-cens kien jigi ope legis minghajr il-bzonn ta' ebda ftehim konvertit f'kera.

Jirrizulta pero' li l-partijiet dahlu fi ftehim permezz ta' skrittura ta' kera datata 31 ta' Awwissu, 2012 (ara skrittura a fol. 8 et seq tal-process) fejn permezz taghha l-attrici kkoncediet il-fond taht titolu ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' hmistax-il (15) sena. Fil-hames (5) eccezzjoni taghha l-intimata Maria sive May Herrera tittenta targumenta illi stante li l-ftehim gdid ta' kera sar wara l-1 ta' Gunju, 1995 dan huwa allura regolat bl-Artikolu 1531L tal-Kodici Civili. Dan gie ssenjalat appozitament mill-intimata Herrera sabiex tishaq fuq il-punt li l-lokazzjoni vigenti ghalhekk sejra tiskadi fis-sena 2027 u ghalhekk m'ghadux impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mertu talkawza. Din il-Qorti fid-dawl ta' dan suespost ser dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni talkumpens u danni, madanakollu, jinghad li xorta baqa l-fatt li l-kera' hemm stabbilita fl-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 kienet wahda rrizorja fl-ammont ta' €843.51 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem liema kera tirrifletti l-valuri minimi mposti fil-ligi. Tenut kont li l-fond mertu tal-kawza odjerna huwa fond li jinsab gewwa blokka prominenti fil-Belt Valletta u li hija maggorment utilizzata minn professjonisti bhala ufficini ghal qadi ta' dmirijiethom, din il-kera anki jekk il-fond huwa utilizzat bhala residenza hija wahda medjokri."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Minn qari ta' dawn il-konsiderazzjonijiet jirriżulta ċar li, a kuntrarju ta' dak argumentat mill-Avukat tal-Istat, l-ewwel Qorti effettivament ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-atturi kienu daħlu fi ftehim ta' enfitewsi temporanja ieħor wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika oriġinali, u li meta skadiet din it-tieni konċessjoni enfitewtika kienu daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-konvenuta Herrera.

12. Pero`, kif sewwa kkonsidrat l-ewwel Qorti, diffiċli jingħad li l-atturi ikkonkludew it-tieni kuntratt ta' enfitewsi temporanja minn rajhom. Kif ingħad mill-ewwel Qorti, irriżulta mill-provi li t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat biss sabiex l-atturi jaħarbu mill-effetti tal-liġi li kienet tagħti lil enfitewta d-dritt li jikkonvertu ċ-ċens temporanju f'titolu ta' kera protetta u

jkunu f'pożizzjoni li jiddeterminaw ċens b'rata aktar favorevoli għalihom. Bl-istess mod ukoll ma jistax jingħad li l-atturi daħlu fi ftehim ta' kera fl-2012 minn rajhom, ikkonsidrat li dak iż-żmien ukoll kien għadu possibli ghall-enfitewta li tikkonverti l-enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera b'operazzjoni tal-ligi u mingħajr il-kunsens tal-atturi, li għalhekk minflok għażlu li jikkonkludu ftehim ta' lokazzjoni ma' Herrera sabiex ikunu f'pożizzjoni li jistabilixxu rata ta' kera aktar favorevoli għalihom minn dak li kienet tkun dovuta lilhom skont il-liġi. Dan żgur għalhekk li ma jwassalx lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi li l-atturi kienu volontarjament komplew iċedu l-pussess tal-proprjetà tagħhom lil konvenuta (jew lil żewġha meta kien għadu ħaj), izda *semmai* jista' jkollu impatt fuq il-quantum ta' kumpens dovut lill-atturi. Kif intqal ċar u tond fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti effettivament ħadet in konsiderazzjoni dan il-fattur fil-likwidazzjoni magħmula minnha tal-kumpens dovut lill-atturi, u għalhekk il-Qorti tqis illi dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa infondat.

13. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju

14. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta dwar il-fatt illi l-ewwel Qorti ma ħaditx konjizzjoni tal-emendi li saru lill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-

2018. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi dan l-artikolu jagħmilha possibbli llum-il ġurnata li l-appellati jirriprendu pussess tal-proprjetà, u dan għall-kuntrarju ta' dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti, u wkoll illi jitolbu reviżjoni tal-kera dovuta, u li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Skont l-Avukat tal-Istat għalhekk l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta joħloq il-bilanċ rikjest bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u għaldaqstant l-ewwel Qorti ma kellhiex tonqos milli tieħu in konsiderazzjoni dan l-artikolu.

15. L-appellati jirribattu li din il-kawża m'hijiex ibbażata fuq l-Artikolu 12B, iżda fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Isostnu li d-danni li qed jiġu reklamati f'dawn il-proċeduri huwa sad-data tal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali u mhux sad-determinazzjoni tal-kawża, waqt li l-kera li qed jiġi mitlub jistabbilixxi l-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża intavolata minnhom kontra l-inkwilini (numru ta' referenza 237/2018) ma tistax tmur lura aktar mill-1 ta' Jannar 2018, u dan skont kif huwa stabbilit mill-liġi stess.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Il-Qorti tosserva li l-konvenuta Herrera kienet talbet lill-ewwel Qorti awtorizzazzjoni sabiex tippreżenta eċċezzjoni ulterjuri rigward l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott fil-mori tal-kawża

permezz tal-Att XXVII tal-2018. Din it-talba però kienet ġiet miċħuda permezz ta' digriet tal-ewwel Qorti datat 21 ta' Mejju 2019. Jirriżulta li ħadd mill-partijiet ma appella minn dan id-digriet li għalhekk illum-il ġurnata jikkostitwixxi deċiżjoni finali.

17. Fid-dawl ta' dan, din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija manifestament fiergħa u vessatorja. L-Avukat tal-Istat naqas milli jinterponi appell mid-digriet tal-ewwel Qorti imsemmi, u għalhekk ma jistax jippretendi li din il-Qorti ssib xi nuqqas fis-sentenza tal-ewwel Qorti għaliex ma ħaditx in konsiderazzjoni l-Artikolu 12B introdott fl-2018. Inoltre, il-Qorti tagħraf li s-sentenza appellata titratta s-sitwazzjoni tal-atturi kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B u għalhekk fi kwalunwke każ l-Artikolu 12B huwa kompletament irrelevanti għal dak li jirrigwarda s-sentenza appellata.

18. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju

19. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset dan il-każ bħallikieku kien teħid forzuż taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għaliex dan huwa każ ta' kontroll ta' użu u mhux ta' teħid forzuż, u jżid illi għaldaqstant il-kumpens

likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv. Isostni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid ta' pussess forzat u ma jagħmel l-ebda referenza għad-dritt tat-tgawdija ta' proprjetà, u għaldaqstant m'huwiex applikabbli fil-każ odjern għaliex il-proprjetà baqgħet għand is-sid. Jargumenta wkoll li l-ewwel Qorti naqset milli tieħu kont tal-fatt illi fil-każ ta' miżuri meħuda fl-interess pubbliku l-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun anqas mill-valur sħiħ fuq is-suq u għalhekk l-ammont ta' €33,400 mogħti mill-ewwel Qorti huwa bil-wisq eċċessiv u jixraq li jiġi mnaqqas.

20. Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-appellati jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg v. Avukat Ġenerali** deċiża minn din il-Qorti fil-1 ta' Lulju 2016 fejn il-Qorti kienet iddeċidiet li kien hemm teħid forzuż ai termini tal-liġi. Jargumentaw ukoll li l-kawżi li jagħmel referenza għalihom l-Avukat tal-Istat rigward l-ammont ta' kumpens likwidat mill-Qorti kienu jirrigwardaw proprjetajiet b'valur ferm anqas mill-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna.

21. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward l-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

> "Illi l-intimat Avukat Generali fl-eccezzjoni ndikata bhala 2.4 fir-risposta tieghu ntavolata nhar l-14 ta' Marzu, 2017 eccepixxa li l- provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda jikkostitwixxi kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk jargumenta li l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli. Kompla jishaq li sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz tal-proprjeta' jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta'. Lintimat Avukat Generali espanda fuq din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn sahaq li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

"Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

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

(a) "għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

"(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell middeċiżjoni 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 lkriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit ilkumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

"Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

"Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

> '47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lirrikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja talgurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li lkontroll ta' uzu u tgawdija ta'

proprjeta` huwa ezenti millapplikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

"Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

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

"Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

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

"Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u missentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg, l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghassid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

"Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt."

22. Fir-rigward tal-kumpens dovut lill-atturi, l-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi kif ravvizat f'diversi sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom **Philip Grech pro et noe -vs- Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta' Dicembru, 2010, **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali**

et deciza fil-5 ta' Lulju, 2011 u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta' Gunju, 2016 l-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji. L-intimat Avukat Generali wkoll jemfasizza dwar dan il-punt.

"Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et -vs Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi:

> 'r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita' mitlufa.'

"Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar** ziedet fid-decizjoni fl-ismijiet **Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016 kif isegwi:

> 'Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghassentenza ta' din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs 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 lawtonomija 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 hu 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 talfond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament talproprjeta' 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 ddanni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet talezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni talquantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh ilvjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li rrikorrenti 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 mirrikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali

> li ghamlu lintimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz milleffetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

"Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13) deciza mill-Qorti Ewropea inghad kif isegwi:

> '4. 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 inf ormation 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.
>
> "6. 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, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

"Illi l-Qorti Ewropea mbaghad ikkonkludiet billi kkundannat lil Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

"Il-Qorti kkunsidrat li r-rikorrenti Annunciata sive Nancy Vincenti hija proprjetarja ta' ½ indiviz filwaqt li r-rikorrenti l-ohra Edwina Vassallo saret proprjetarja wara l-mewt ta' missierha Louis Vincenti ta' ½ indiviz ta' l-istess fond. Din il-Qorti tqis li rrikorrenti fil-vesti taghhom ta' sidien u eredi u fiz-zarbun talaventi causa taghhom ilhom isofru lezjoni tad-drittijiet taghhom sa' mis-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) u cioe' meta kellha terga ssir koncessjoni emfitewtika ohra stante li ma kienx hemm ghazla ohra ahjar. Tenut kont dan izda l-Qorti ma tistax ma tiehux kont tal-fatt li r-rikorrenti ghazlu li jintavolaw il-kawza biss fis-

sena 2017 u mhux qabel. Il-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-fatt li kienet ghazla tas-sidien li jaghtu perjodu ta' kera sas-sena 2027 flahhar ftehim ta' kera li sehh fis-sena 2012. Il-Qorti ai fini ta' kalkolu ser tiehu wkoll kont tal-fatt li bl-Att XXVII tas-sena 2018 giet introdotta emenda fil-ligi li ghamlitha possibbli li s-sid ta' fond jitlob awment fil-kera. Difatti r-rikorrenti wkoll uzufruwiet minn din il-possibilita' billi ntavolat rikors f'dak is-sens nhar il-21 ta' Dicembru, 2018 (ara rikors a fol. 314 et seq tal-process).

"Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza nhar it-30 ta' Ottubru, 2015 irrilevat illi:

> '…l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk irrikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u ttgawdija tal-proprjeta' taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xieraq inkluz li jiehdu lura l-pussess talfond proprjeta' taghhom…
>
> "Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur irrikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.'

"Fis-sentenza li tat fit-2 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi:

> 'Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghallksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:
>
> "● id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' gab fuq is-suq hieles.
>
> "● iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità.
>
> "● il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta' telf reali.
>
> "● il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.
>
> "● l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta' mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' zzomm il-fond.

> "● il-quantum ta' kumpens moghti mill-qrati f'kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.
>
> "● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali. 20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux millkonvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

"Illi din il-Qorti sejra zzomm quddiem ghajnejha dawn il-fatturi kollha appena citati kif komparati mal-fatti tal-kaz odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont gust ta' kumpens u danni. Il-Qorti ser tiehu kont ukoll tal-fatt li l-Perit Tekniku kkalkula r-redditu tal-kera fuq persentaggi pjuttost gholja komparati ma' dawk introdotti fil-ligi permezz tal-emendi tas-sena 2018 u ghalhekk tqis kalkolu ta' redittu ta' 2 % huwa aktar ekwu u gust u in linea ma' dak introdott fl-emendi. In vista ta' dawn ic-cirkustanzi kollha suesposti l-Qorit tqis li ghandu jigi kalkulat kumpens fuq perjodu ta' sitt snin mis-sena 2012 (id-data li sar l-ahhar ftehim bejn ilpartijiet) sas-sena 2017 fuq il-valuri ndikati mill-Perit Tekniku izda b'persentagg ta' valur lokatizzju ta' 2% li jammonta allura ghassomma arbitrio boni viri ta' tletin elf u erba' mitt Euro (€30,400) pagabbli mill-Avukat Generali.

"Illi fit-tmien (8) eccezzjoni taghha l-konvenuta Maria sive May eccepiet illi f'kull cirkostanza hija m'ghandiex tigi misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni.

"Huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghallvjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

"Danni non-pekunjarji:

"Illi din il-Qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-quantum talkumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u ficcirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi milllinja kwazi kostanzi mehuda mill-Qrati taghna.

"Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment ikun is-somom €3,000 (ara **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13), €5,000 (vide **Sergio Falzon et - vs- Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar, 2018) u **Cassar Torreggiani et -vs- Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April, 2016),

€10,000 (**Maria Ludgarda sive Mary Borg et. -vs- Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (**Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**. (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

"Fic-cirkustanzi odjerni r-rikorrenti jammettu li huwa ddecidew li jintavolaw il-kaz odjern ferm wara li kienu regghu dahlu fi skrittura privata ta' lokazzjoni datata 31 ta' Awwissu, 2012. Filfatt ir-rikors gie ntavolat fi Frar tas-sena 2017, cioe' sitta u ghoxrin sena wara minn meta r-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom bdew isofru l-lesjoni ghad-dritt taghhom. F'dawn ic-cirkustanzi lQorti tqis li ghandha thares lejn kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000)."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.[1] Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk din il-parti tat-tielet aggravju qed tiġi miċħuda.

[1] Ara per ezempju: **Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et** (PA, 06/10/2016); **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et** (Kost 14/12/2018); **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et** (Kost. 14/12/2018); **Angela Balzan v. Prim Ministru et** (Kost 31/01/2019); **David Pullicino et v. Avukat Generali et** (Kost 31/01/2019); **Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (**Kost 29/03/2019); **Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019); **Joseph Darmanin v. Avukat Generali et** (Kost 31/05/2019).

24. Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, mir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin Abela a *fol.* 301 jirrizulta li l-kera perċepibbli mill-atturi bejn is-sena 1991 u s-sena 2017 skont il-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq liberu kienet fl-ammont komplessiv ta' ċirka €115,950. Jirriżulta wkoll li l-kera effettivament riċevuta mill-atturi tul dan l-istess perjodu kienet fl-ammont ta' ċirka €16,915.22. Għalhekk huwa ċar li hemm diskrepanza netta bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mill-atturi kaġun tal-liġijiet viġenti dak iż-żmien u l-kera li kienet perċepibbli minnhom skont ir-rati fuq is-suq liberu. Fid-dawl ta' dan, u kkonsidrat il-fatt li l-fatturi li ħadet in konsiderazzjoni l-ewwel Qorti sabiex tistabbilixxi l-kumpens xieraq dovut lill-atturi huma kollha relevanti u korretti, din il-Qorti tqis illi m'hemmx lok li jiġi disturbat l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-quantum tad-danni pagabbli mill-appellant Avukat tal-Istat lill-atturi.

25. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Ir-Raba' Aggravju

26. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat isostni li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jargumenta li skont il-ġurisprudenza

l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, u li din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li żgur m'huwiex il-każ fil-kawża odjerna.

27. L-appellati jsostnu fir-rigward ta' dan l-aggravju li wieħed għandu biss jara s-sentenzi kopjużi ta' din il-Qorti li jikkonfermaw li f'dawn iċ-ċirkostanzi hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jargumentaw li ma jistax ikun li fond li għandu valur lokatizju fis-suq liberu ta' €16,000 jagħti lis-sidien is-somma ta' €843.51 fis-sena u ċioe` 5% ta' dak li suppost jirċievi s-sid.

28. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija 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, recognises 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 others, James and Others vs 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 vs Sweden, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v. Poland.)'

"Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) rrekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

"i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

"ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

"iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

"i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

"Fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti firrigward tal-ewwel element:

'2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above, 58). 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

"Fil-kaz odjern jirrizulta li l-atturi kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal period ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1974 fl-atti tanNutar Dottor Joseph Brincat liema kuntratt skada fit-30 ta' Settembru, 1991. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh meta gie ffirmat l-ewwel kuntratt ta' enfitewsi temporanja. Madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament. Effettivament qabel ma dahlu fissehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni

emfitewtika temporanja l-intimati Herrera setghu jigu zgumbrati mis-sid mill-fond, haga li wara l-imsemmi Att ma baqghetx legalment possibli.

"Illi fil-premessa tar-rikors promotur immarkata bin-numru 4, l-atturi jghidu li:

> '4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit30 ta' Settembru 1991 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenuta Mary sive May Herrera flimkien mal-mejjet zewgha Philip Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhix izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens izzieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' listess ligi.'

"Illi l-intimata Maria sive May Herrera fir-risposta taghha firrigward din l-allegazzjoni eccepiet fir-raba' eccezzjoni taghha li m'huwiex minnu li l-eccipjenti flimkien mal-mejjet zewgha, fissena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncess ghal sbatax-il sena. Din il-Qorti sejra tikkwota din l-eccezzjoni fl-intier taghha ghal ahjar intendiment, fejn taqra kif isegwi:

> '4. Illi, <u>kuntrarjament</u> ghal dak allegat fir-rikors promotur (paragrafu 4), mhuwiex minnu li l-eccipjenti flimkien mal-mejjet zewgha, fis-sena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa ghal sbatax (17) il-sena fil-25 ta' Settembru, 1974 ghal wahda b'titolu ta' kera bis-sahha tal-artikolu 12 (2) (b) tal-Kap 158. Semmai kieku kien dak il-kaz, l-eccipjenti u zewgha kienu jikkonvertu ope legis b'titolu ta' kera skont l-artikolu 12 (2) (a) tal-istess artikolu trattandosi ta' koncessjoni moghtija qabel is-sena 1979. Fil-fatt dan kollu ma garax ghaliex ir-rikorrenti odjerni dak iz-zmien regghu ftehmu mal-eccipjenti u zewgha sabiex jikkoncedulhom emfitewsi temporanja gdida ghal wiehed u ghoxrin sena (21) permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat (**Dok MH1**).'

"Illi jinghad li l-atturi fir-raba' premessa taghhom bl-ebda mod ma kienu qeghdin jghidu li l-konvenuti fis-sena 1991, adoperaw iddritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa fil-25 ta' Settembru, 1974 ghal wahda ta' kera. Jekk tinghata harsa sew lejn il-kliem uzat, l-atturi jghidu li '…**kellhom id-dritt** jikkonvertu b'titolu ta' kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera…' (enfazi tal-Qorti). Din il-Qorti tifhem li din il-premessa saret appozitament sabiex tinghata spjegazzjoni tal-posizzjoni tal-atturi u cioe' l-ghazla bejn kirja mposta bi hlas ta' kera baxxa jew kuntratt ta' enfitewsi temporanju b'kundizzjonijiet ta' hlas lissidien naqra ahjar. L-atturi ghazlu li jidhlu f'kuntratt ta' enfitewsi ghaliex dan ghalkemm kien jolqot hazin id-drittijiet taghhom, ma kienx gravi daqs kirja almenu mil-lat finanzjaru. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet

enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 u ghalhekk ma setghu qatt jipprevedu x'kien ser jigri.

"Illi ghalhekk fic-cirkostanzi tqies li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni stante li r-restrizzjoni temani minn qafas legali.

"ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

"Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l1979 gie ppromulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 52 'The Court considers that the legislation at issue in in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

"Madanakollu jrid jinghad illi l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

"Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma kkontesta dan lelement u din il-Qorti m'ghandiex dubju li meta gie ppromulgat dan l-Att kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-Att tal-1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi mehud kont minn din ilQorti meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda mal-fatt tat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provvdietx ghal test tal-mezzi talinkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji

taghhom. Filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li lmaggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtiegilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn ilprovvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu jew kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Mill-atti jirrizulta li l-konvenuta Maria sive May Herrera u zewgha sahansitra kellhom art proprjeta' taghhom ntiza sabiex jibnu rresidenza taghhom izda din giet mibjugha wara li huma hadu lkoncessjoni emfitewtika in kwistjoni. Dan iqajjem dubju serju dwar il-bzonn socjali tal-intimata u l-mejjet zewgha ghal harsien tar-residenza taghhom permezz ta' ligijiet socjali. Dan iwassal lillQorti ghat-tielet kriterju.

"iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

"Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari**, ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tarrikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet, **Hutten- Czapska v. Poland** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

> "Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State</u>, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>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</u>." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

“Inghad ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta’ Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita’ illi:

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

“Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta’ Strasburgu, li l-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista’ tghid li l-Qrati kienu unanimi filhsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni talemendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta’ din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u linteressi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta’ dawk id-drittijiet.

“Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz kif gia deskritti minn din il-Qorti taht it-tieni kriterju, partikolarment stante n-nuqqas ta’ test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta’ bosta snin millimplimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita’ huwa nieqes.

“Illi fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta’ kuntratt tal-25 ta’ Settembru, 1974 atti Nutar Joseph Brincat ghal perijodu ta’ sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt skada fit-30 ta’ Settembru, 1991 u cioe’ wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u fil-21 ta’ Ottubru, 1991 il-fond rega’ gie koncess taht titolu ta’ enfitewsi temporanja ta’ wiehed u ghoxrin (21) ohra permezz ta’ kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Brincat. L-intimata Maria sive May Herrera bhal ma gja inghad sopra tittenta targumenta fl-eccezzjonijiet taghha partikolarment fir-raba’ (4) eccezzjoni taghha u fir-raba (4) eccezzjoni tar-risposta ulterjuri (intavolata nhar it-23 ta’ Mejju, 2017 a fol. 70 et seq talprocess) li gjaladarba l-partijiet dahlu fi koncessjoni enfitewtika gdida ghal 21 sena, ghalhekk ma jaghmilx sens li jinghad li inholoq perjodu ndefinit u ma kien hemm l-ebda tigdid minn hmistax-il

sena ghal hmistax-il sena. Huwa minnu li l-atturi taw l-fond b'cens ghal wiehed u ghoxrin (21) sena ohra madanakollu in kwalunque kaz xorta kien jibqa l-fatt li l-kirja kienet tibqa vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghalhekk l-ghazla ghas-sidien kienet bejn kif jghid l-Ingliz 'best out of two evils'.

"L-attrici Annunciata sive Nancy Vincenti fil-kontro-ezami taghha a fol. 360 et seq tal-process meta mistoqsija minn Dr Albert Libreri jekk 'Dak iz-zmien kellu xi bizgha r-ragel li l-gvern johodulu?'. Hija wiegbet li 'Iva. Kien jibza' mir-requisition.' Dan irrepetietu diversi drabi. Din il-Qorti hija konvinta li meta saret l-ewwel koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta' tista' tghid ghall-kumplament ta' hajjithom tant li l-attur anki gie nieqes fil-mori ta' dawn ilproceduri u qatt ma ha lura l-proprjeta' tieghu tul hajtu.

"Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) talKapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

"Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li llegislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom iddisposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l- quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi lpiz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kienu ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost milllegislatur ghal snin twal.

"Illi jirrizulta lill-Qorti li t-tieni koncessjoni enfitewtika skadiet fil25 ta' Settembru, 2012 fejn f'dak il-kaz l-intimata Maria sive May Herrera setghet tuzufruwixxi ruhha mill-Artikolu 12 (2) (b) talKapitolu 158 fejn c-cens kien jigi ope legis minghajr il-bzonn ta' ebda ftehim konvertit f'kera. Jirrizulta pero' li l-partijiet dahlu fi ftehim permezz ta' skrittura ta' kera datata 31 ta' Awwissu, 2012 (ara skrittura a fol. 8 et seq tal-process) fejn permezz taghha l-attrici kkoncediet il-fond taht titolu ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' hmistax-il (15) sena. Fil-hames (5) eccezzjoni taghha l-intimata Maria sive May Herrera tittenta targumenta illi stante li l-

ftehim gdid ta' kera sar wara l-1 ta' Gunju, 1995 dan huwa allura regolat bl-Artikolu 1531L tal-Kodici Civili. Dan gie ssenjalat appozitament mill-intimata Herrera sabiex tishaq fuq il-punt li l-lokazzjoni vigenti ghalhekk sejra tiskadi fis-sena 2027 u ghalhekk m'ghadux impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mertu talkawza. Din il-Qorti fid-dawl ta' dan suespost ser dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni talkumpens u danni, madanakollu, jinghad li xorta baqa l-fatt li lkera' hemm stabbilita fl-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 kienet wahda rrizorja fl-ammont ta' €843.51 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem liema kera tirrifletti l-valuri minimi mposti filligi. Tenut kont li l-fond mertu tal-kawza odjerna huwa fond li jinsab gewwa blokka prominenti fil-Belt Valletta u li hija maggorment utilizzata minn professjonisti bhala ufficini ghal qadi ta' dmirijiethom, din il-kera anki jekk il-fond huwa utilizzat bhala residenza hija wahda medjokri. F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fizzmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

"Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat Generali u tal-konvenuta Maria sive May Herrera u tqis li l-ilment tar-rikorrent hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Minn qari tas-sentenza appellata huwa car li l-ewwel Qorti għamlet eżami akkurat tal-pożizzjoni tal-Qrati Maltin u l-Qorti ta' Strasburgu rigward dak li jammonta għal-interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà, u kif dawn il-prinċipji japplikaw fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Huwa manifest li l-ewwel Qorti fil-fatt ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġiżla u jikkontrolla

l-użu tal-proprjetà b'mod leġittimu u fl-interess ġenerali. Jirriżulta iżda li wara li eżaminat dawn il-prinċipji b'referenza għal-fatti tal-kawża odjerna, l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-Istat naqas milli jżomm il-bilanċ neċessarju bejn l-interess ġenerali f'dak li għandu x'jaqsam mal-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijiet tas-sidien tal-proprjetà. B'mod partikolari, jidher l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha wara li kkonsidrat, fost fatturi oħrajn, li l-konvenuti Herrera kienu propjetarji ta' biċċa art li kienu xtraw proprju sabiex jibnu r-residenza tagħhom, liema art kienet imbagħad ġiet mibjugħa minnhom in vista tal-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, u li għalhekk ma rrizultax li l-konvenuti Herrera verament kellhom bżonn għajnuna soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni. In vista ta' dan kollu l-Qorti tqis li huwa car li m'hemm l-ebda raġuni li twassalha sabiex tikkonkludi li r-raġunament jew il-konklużjoni tal-ewwel Qorti huma żbaljati u ma jimmeritawx li jiġu konfermati.

30. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed ukoll jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat fl-intier tiegħu, u peress li dan l-appell huwa manifestament frivolu

u vessatorju, tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż għal darbtejn a tenur tal-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm