QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 24 TA' FRAR, 2021

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 123/2019

Joan Mary Cilia (K.I. 1759M) mart
Emanuel Cilia u l-istess Emanuel Cilia
ghal kull interess li jista' jkollu (K.I. 420459M)

vs.

1. Avukat Generali illum Avukat tal-Istat

2. Jude Mifsud (K.I. 0579361M) u
Mary Anne Mifsud (K.I. 0016564M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tar-rikorrenti** ppreżentat fit-23 ta' Lulju, 2019 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

(1) Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tat-3 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef hawn anness u mmarkat bhala **dokument A** l-esponenti flimkien mal-mejta ommha Annunziata Briffa u ohtha Josephine Mary Spiteri ikkoncedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal-21 sena dekorribli mit-3 ta' Lulju 1987 l-fond 243, Vangius, Flat 1,Triq Qrejten, Hamrun b'cens annwu u temporanju ta' Lm280 fis-sena.

(2) Illi Annunziata armla minn Pubbliju Briffa mietet nhar il-20 ta' Jannar 2013 u l-wirt taghha iddevolva fuq Joan Mary Cilia u sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni bejnha u bejn ohtha Josephine Mary Spiteri fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea datat il-25 ta' Settembru 2014 hawn anness u mmarkat bhala **dokument B** il-fond in kwistjoni gie assenjat lill-mittenti.

(3) Illi l-fond kien fond dekontrollat u jgib in-numru ta' dekontroll 3413/69 hawn anness u mmarkat bhala **dokument C.**

(4) Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-2 ta' Lulju 2008 u l-intimati peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun €1,072 fis-sena u dan sal-1 ta' Jannar 2013 meta dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret €1,184.96c fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal-€1,201.71c u regghet zdiedet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal-€1,232.32c.

(5) Illi ghalhekk l-intimati llum qed thallas kera ta' €1,232.32c fis-sena u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak li r-rikorrenti qed jircievu bhala kera dovuti lilhom.

(6) Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja ta' l-intimati gie lez stante illi l-intimati inghatalhom

id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u dan stante li Jude Mifsud u martu Mary Anne Mifsud huma ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

(7) Illi l-mittenti u l-antekawza minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istss koncessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fit-2 ta' Lulju 2008 u ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom mingħajr ma gew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ricevuta.

(8) Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra, u kien fond dekontrollat skond **dokument C** u minkejja li missier ir-rikorrenti Pubbliju Briffa ha hsieb biex jipprotegi hwejjighom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtoritajiet Governattivi bl-emendi tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija l-Att XXIII tal-1979 hadulhom it-tapit minn taht saqajhom stante li l-inkwilini tal-fond gew moghtija protezzjoni fil-Ligi mhux misthoqqa.

(9) Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali taghha ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Mifsud.

(10) Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *"Amato Gauci vs. Malta"*, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan il-mittenti għandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet

fundamentali d-danni li huma soffrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja .

(11) Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija l-pretiz 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 Mifsud li kien cittadin Malti u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja tieghu bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(12) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew 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*" surreferit**.**

(13) 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-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn ir-rikorrenti u ohrajn u l-intimat Jude Mifsud u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju.

(14) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-2ta' Lulju 2008 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 bl-emendi tal-Att X tal-2009 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(15) 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.

(16) 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.

(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-intimat Avukat Generali ghandu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti.

(19) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta hu,a ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom 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** 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 11 il- sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi 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 onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018**), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 243 Flat 2, Vangius Flats, Qrejten Street, Hamrun 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.**

(23) Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll

ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi dan il-kumpens kien jekwivali ghad-differenza bejn il-kera li Seychell kien qed jhallas lil Buttigieg u dak li l-Perit mqabbad mill-Qorti sab bhala l-valur lokatizju tal-fond, biex b'hekk huma hadu just and full satisfaction.

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

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

(I) TIDDIKJARA U TIDDECIEDI illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Darmanin u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

(II) **KONSEGWENTEMENT TIDDIKJARA U TIDDECIEDI** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 243 Flat 1, Vangius Flats, Qrejten Street, Hamrun 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.

(III) **TIDDIKJARA U TIDDECIEDI** illi l-intimat Avukat Generali 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-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

(IV) **TILLIKWIDA** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

(V) **TIKKUNDANNA** lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz l-ittra ufficjali tat-18ta' Lulju 2019 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Ġenerali** ippreżentata fl-14 t'Awwissu 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi in linea preliminari, fl-ewwel talba tar-rikorrenti hemm referenza żbaljata għal intimat li ma jiffigura mkien f'tali kawża u għalhekk din it-talba għandha tiġi emendata skont l-artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. Fil-

fatt jidher li żewġ Joan Mary Cilia, jiġifieri Emanuel Cilia mhux sid il-fond u għalhekk m'għandux ikun parti f'dawn il-proċeduri;

3. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà u mhux tirċievi kera ta' €1,232.32 fis-sena, kif miżjuda permezz tal-Att X tal-2009. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati kienu jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni;

9. Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*";

11. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

12. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

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

16. Illi xieraq li jiġi mfakkar li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-

dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

17. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*;

18. Illi peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta ta' Jude Mifsud** ippreżentata fil-21 t'Awwissu 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi in linea preliminari l-esponenti ma humiex il-legittimi kontradritturi stante li qed jigi invokat terza persuna li jgib l-isem ta' Joseph Darmanin.

2. Illi l-esponenti jadirixxu ukoll mar-risposta tal-Avukat Generali minghajr pregudizzju ghal dak li ha jigi sottomess mill-esponenti.

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li huwa kaz li jitratta l-principju ta' *pacta sunt servanda.* Il-kuntratt originali tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ggib id-data ta' tlieta ta' Lulju tas-sena elf disa mija seba u tmenin (03.07.1987). Dana jfisser li l-koncedenti kellhom a konjizzjoni taghha l-istipulazzjonijiet kif kontenuti fl-Att XXIII tas-sena 1979 u l-emendi sussegwenti.

4. Illi konvenjentement ir-rikorrenti naqsu li jaghmlu riferenza ghall-istipulazzjonijiet hemm kontenuti fl-Att bin-numru XXVII tas-sena 2018. Dana jaghti rimedju opportun u idoneju lill-istess rikorrenti. In oltre, huma kellhom fl-ewwel lok jezawrixxu r-rimedju ordinarju billi jinvokaw l-istess Att qabel ma procedew quddiem din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali.

5. Illi b'riferenza ghat-tielet, raba u hamest' talba attrici, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma gew kagunati ebda dannu u/jew pregudizzju jew hu dovut xi kumpens lir-rikorrenti konsegwentement ghal-att numru XXIII tas-sena 1979.

6. Illi l-intimati una volta ma jiffurmawx parti mill-organu legislattiv tal-istat Malti huma ghaldaqstant ma humiex responsabbli ghal ligijiet li jigu promulgati mill-istess Parlament Malti.

7. Illi sa fejn jafu l-intimati huma ma gewx notifikati b'xi att gudizzjarju quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

8. Illi huwa ghalhekk li ma pprocedietx quddiem dina l-istess Onorabbli Bord tal-Kera ghar-rimedju ordinarju peress illi ma tkunx tista tirreklama ksur kostituzzjonali ta' xi dritt proprjetarju kopert mill-istess att.

9. Illi ma jezistux l-elementi necessarji sabiex it-talbiet rikorrenti jigu akkolti stante ma jinkwadrax ruhhom fit-termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

10. Illi l-ligi nostrali tipprovdi ghal bilanc bejn proprjetarju u inkwilin fejn l-inkwilin ihallas lis-sid kumpens ragjonevoli u adegwat biex jinholoq bilanc bejn id-drittijiet rispettivi taghhom. Rimedju ta' zgumbrament ma ghandux jigi akkordat ghax b'hekk jintilef il-bilanc kontra s-sofferent ossia l-esponenti. Id-decizjonijiet li saru mir-riferenza tar-rikorrenti jikkostitwixxu stat reciproku fil-konfront tal-istess partijiet li kienu involuti fil-kawzi partikolari.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li millum huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

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

Rat illi fit-22 t'Ottubru 2019 ġie kanċellat l-isem Joseph Darmanin u ġie sostitwiet bl-isem Jude Mifsud u Maryanne Mifsud;

Rat illi wara l-korrezzjoni li saret waqt l-ewwel seduta miżmuma fit-22 t'Ottubru 2019, il-konvenuti Mifsud irtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom;

Rat ukoll li b'din il-korrezzjoni ġiet sorvolata l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

Rat illi fit-23 ta' Jannar 2020 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Mary Louise Caruana Galea, sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-

fond mertu tal-kawża b'effett mit-2 ta' Lulju 2008 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2018;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea ippreżentat fit-18 ta' Frar 2020[1], il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-konvenuti Mifsud[2], kif ukoll ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-istess mistoqsijiet[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Novembru 2020[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Mifsud ippreżentata fil-11 ta' Diċembru 2020[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Ġenerali illum magħruf bħala l-Avukat tal-Istat[6] ippreżentata fit-18 ta' Jannar 2021[7];

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

Ikkunsidrat

Fatti pertinenti għall-każ

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Lulju 1987 mħejji min-Nutar Dr. Francis Micallef, Annunziata Briffa, omm ir-rikorrenti Joan Mary Cilia flimkien ma' oħtha Joseph Mary miżżewġa Spiteri, għaddew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena fuq il-fond 243, Vangius, Flat 1, Triq Qrejten, Ħamrun lill-intimat Jude Mifsud. Din il-konċessjoni saret versu subċens ta

i. "Mitejn u tmenin liri Maltin (Lm 280) fis-sena ghall-ewwel erbgha (4) snin mil-lum
ii. Mitejn u disghin liri Maltin (Lm290) fis-sena ghat-tieni erbgha (4) snin

[1] Paġna 86 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 103 tal-proċess
[3] Paġna 106 et seq tal-proċess
[4] Paġna 109 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 134 et seq tal-proċess.
[6] Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).
[7] Paġna 140 et seq tal-proċess.

iii. Tliet mitt liri Maltin (Lm300) fis-sena ghat-tielet u erbgha snin u

iv. B'awment ta' ghaxar liri (Lm10) fis-subcens kull erbgha (4) snin wara fis-sena li s-subcens mit-tlettax-il sena mill-att sas-sittax-il sena (13-16) mill-att is-subcens ikun ta' tliet mija u ghaxar liri Maltin (Lm310) fis-sena, is-subcens mis-sbatax-il sena mill-lum sal-ghoxrin (20) sena mil-lum ikun ta' tliet mija u ghoxrin liri Maltin (Lm320) fis-sena u s-subcens ghall-ahhar sena ikun ta' tliet mija u tletin liri (Lm330) Maltin fis-sena."[8]

Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-2 ta' Lulju 2008. Fl-20 ta' Jannar 2013, ġiet nieqsa Annunziata Briffa u l-wirt iddevolva fuq ir-rikorrenti Joan Mary Cilia u oħtha Josephine Mary Spiteri. B'att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Joseph Galea datat 25 ta' Settembru 2014, il-fond mertu tal-kawża ġie assenjat lir-rikorrenti.

Meta għalaq iċ-ċens it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti waqfet taċċetta l-kirja wara l-aħħar pagament li sar fit-3 t'Ottubru 2019 li kien ikopri l-perjodu bejn t-3 t'Ottubru 2019 u 2 ta' Jannar 2020 u għalhekk il-kirja bdiet tiġi depożitata l-Qorti.

Fit-23 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti għaddew biex intavolaw il-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qegħdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk meta ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-kirja pagabbli kienet waħda baxxa meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn 2 ta' Lulju 2008 u l-31 ta' Diċembru 2018.

Ikkunsidrat;

[8] Paġna 8 tal-proċess.

Prova tat-titolu

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **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 ppreżentat il-kuntratt tad-diviżjoni li sar fil-25 ta' Settembru 2014 fejn juri li l-fond mertu tal-kawża kien ġie assenjati lir-rikorrenti Joan Mary Cilia. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dawn l-istess dokumenti. Lanqas ma għamel osservazzjonijiet ulterjuri dwar din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu ppreżentata. Pjuttost jista' jingħad li l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa li *se mai* ir-rikorrenti saret is-sid tal-fond in kwistjoni mid-data tal-kuntratt ta' diviżjoni. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti Joan Mary Cilia hija l-propjetarja tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jagħtiha l-jedd li mhux biss teżiġi t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha.

Għaldaqstant l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda.

Fit-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li Emanuel Cilia mhux sid il-fond u għalhekk m'għandux ikun parti f'dawn il-proċeduri. Fil-konfront ta' din l-eċċezzjoni ir-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li Emanuel Cilia fil-fatt għandu titolu.

In tema legali din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Spiteri et vs. Karl Busuttil et** (App Ċiv 1314/2010) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ritenut li:

> **18.** Huwa risaput li biex attur jistitwixxi kawza jrid ikollu l-interess. Skont id-dottrina u l-gurisprudenza nostrana, l-interess gie definit bhala "*la misura dell'azione*" u "*point d'interet point d'action*". L-interess irid ukoll ikun (1) <u>guridiku</u>, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi tal-ezistenza ta' dritt u ta' vjolazzjoni tieghu; (b) <u>dirett</u> fis-sens li jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, u <u>personali</u> fis-sens li jirrigwarda lill-attur, hlief fil-kaz tal-azzjoni popolari; u (c) <u>attwali</u>, fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur." [**John Muscat et v. Rachelle Buttigieg et**, Prim'Awla, (Imh, Albert Manche) 27.03.1990. Fl-occhio ta' din il-kawza l-attrici tidher indikata hekk: "*Erminia Roberta Buttigieg ghal kull interess li jista' jkollha*". Il-konvenuti eccipew in-nuqqas tal-interess guridiku fil-konfront taghha u l-Qorti laqghet tali eccezzjoni.]

Din il-Qorti tosserva li Emanuel Cilia la xehed f'dawn il-proċeduri, u lanqas biss issemma fil-provi. Tinnota wkoll li fir-rikors promotur il-fond iddevolva fuq ir-rikorrent Joan Mary Cilia b'wirt m'għand ommha u sussegwentement b'diviżjoni ifisser li l-propjetarja tal-fond mertu tal-kawża sal-lum il-ġurnata hija hi weħidha.

Fil-fehma ta' din il-Qorti it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija fondata u timmerita li tiġi milqugħa.

L-ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali għandu jiġi kkunsidrat mid-data meta saret sid

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat insista li r-rikorrenti għandha tippreċiża d-data meta hija saret is-sid tal-fond in eżami u dan għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali ma japplikax għal dak il-perjodu qabel ma hija kellha titolu fuq l-imsemmija proprjetà. Din il-Qorti tqis li fil-perjodu qabel ma kellha titolu, ir-rikorrenti ma kellhiex possediment.[9]

Pacta sunt servanda

Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimati Mifsud jinsistu li l-awturi tar-rikorrenti kif ukoll ir-rikorrenti Joan Mary kienu jafu bl-Att XXXI tal-1979 li emendat il-Kapitolu 158 stante li dan l-att daħal fis-seħħ qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni magħhom u minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddhom Annunziata Briffa u Joan Mary Cilia volontarjament għażlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kapitolu 158.

Diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili bħal dawk tar-rikorrenti fil-kawża odjerna ġew miċħuda meta l-kuntratt ta' enfitewsi kien isir wara li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ.[10] Iżda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma ġietx abbraċċjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

[9] Ara **Georgina Grima et vs. Joseph Darmanin et** (Rik Kost 13/2019 RGM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021.

[10] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018.

“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."

Din il-ġurisprudenza ġiet segwieta mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza fl-ismijiet **Gabriella Mangion et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 47/2014) mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 fejn ġie spjegat li:

23. Il-każ appena ċitat [Cassar v. Malta pp. 50570/13, deciza 30 ta' Jannar, 2018] għandu rilevanza pjuttost qawwija għall-każ odjern għaliex il-fatti huma simili sew. Filwaqt li fil-każ odjern l-awtur tat-titolu tar-rikorrenti appellanti kien ikkonċeda b'titolu ta' ċens temporanju l-fond in kwistjoni lill-intimata appellata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru, 1992, jigifieri wara li daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIII tal-1979, f'dak il-każ ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjetà mingħand terżi fil- 11 ta' Jannar, 1988, jiġifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979. B'hekk filwaqt li l-awtur tat-titolu tar-rikorrenti appellanti ffirma l-kuntratt tal-konċessjoni emfitewtika konxju tal-effetti tal-ligi fuq il-ftehim mal-utilista, ir-rikorrenti fil-każ fl-ismijiet **Cassar v. Malta** kienu konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjetà kienet miżmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Għalhekk il-Qorti Ewropea f'dan il-każ tal-aħħar irrilevat li huma kienu xtraw soġġett għal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-disposizzjonijiet tiegħu ma setgħux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mħallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew għar-rimedji li kienet toffri l-liġi iżda fiċ-ċirkostanzi dawn ma swewx u d-deċiżjonijiet tal-qrati domestiċi fil-konfront tagħhom kienu jikkostitwixxu ndħil:

[...]

25. [...] il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu. Kif qalet il-Qorti Ewropea:

"46 … There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rentcontrol regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property." [Ara wkoll App. 1046/12, Żammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża 30 ta' Lulju, 2015]

26. Għalhekk il-kuntratt tal-konċessjoni tal-enfitewsi temporanja saret fi sfond fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti appellanti ma kellu l-ebda għażla bejn rabta kontrattwali li kienet twassal għal kontroll tal-użu tal proprjetà tiegħu u rabta kontrattwali libera minn kull indhil mill-Istat. Dan għaliex kemm ftehim ta' kera u wkoll kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluħ għall-istess konsegwenzi taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Imbagħad jekk ma kienx ser jagħżel waħda minn dawn it-toroq, allura hu kien espost għar-riskju li l-fond jigi rekwiżizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, erga' bl-istess konsegwenzi tal-Kap. 158. Dan kollu juri biss, kif sewwa jgħidu r-rikorrenti appellanti, li l-awtur tat-titolu tagħhom ma kellu l-ebda għażla libera dwar kif seta' jiddisponi mill-proprjetà tiegħu.

Fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali appena ċitata l-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Mifsud.

Rimedju ordinarju mogħti bl-Att XXVII tal-2018

L-intimati Mifsud jinsistu li l-Artikolu 12B jagħti lok għal rimedju effettiv ġdid, ta' natura ordinarja u li b'hekk ma hemmx il-ħtieġa tal-proċeduri odjerni. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat fl-eċċezzjoni numru sittax ukoll jagħmel referenza għall-introduzzjoni tal-Artikolu 12B bl-Att XXVII tal-2018, però ma jgħidx li dan joffri rimedju ordinarju effettiv iżda jispjega li din ir-riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ser jiġu kunsidrati flimkien għaliex dak li ser jingħad fil-konfront tal-eċċezzjoni tal-intimati Mifsud jgħodd ukoll għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-Att XXVII tal-2018 għamel numru ta' emendi kemm fil-Kapitolu 158 kif ukoll fil-Kapitolu 16, iżda l-emenda prinċipali kienet l-introduzzjoni tal-**Artikolu 12B fil-Kapitolu 158.** L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-

rikorrenti, jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors.

L-intimati Mifsud issostnu li l-leġislatur introduċa rimedju ordinarju effettiv meta daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B. Din il-Qorti tqis li dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi għal fatti speċi ta' dan il-każ għad iridu jiġu eżaminati mill-Bord li Jirregola l-Kera biex tiġi indirizzata l-kwistjoni jekk il-kriterji ġodda introdotti mil-leġislatur iservux bħala rimedju ordinarju li huwa effettiv u adegwat. Għalhekk ir-rimedju huwa wieħed għal-futur u ma jkoprux l-ilment tar-rikorrenti li jirreferi għall-perijodu anteċedenti l-introduzzjoni tal-emendi surreferiti ċioe fl-10 ta' Lulju 2018.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 85/2013) deċiża fit-28 ta' Frar 2020 irrimarkat fil-fatt li

> "[...] hemm fatturi – *viz.* jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq – li għadhom ma humiex determinati u għalhekk f'dan l-istadju għad ma jistax jingħad jekk ir-rimedju taħt l-art. 12B tal-Kap. 158 huwiex jew le tajjeb u biżżejjed."[11]

[11] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020; **Catherine Cauchi vs. Vincent Abela et** (Rik Kost 57/2017) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021.

Referenza ssir għal sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 36/2018) deċiż fit-23 ta' Novembru 2020, fejn ġie ritenut li:

> 30. F'dan il-kaz ma jirrizultax illi l-legislazzjoni introdotta permezz tal-att numru XXVII tal-2018 kienet intiza sabiex tinfluwenza d-determinazzjoni ta' xi procedura gudizzjarja, izda sabiex jigi indirizzat l-ksur ta' drittijiet fondamentali illi kien gie kemm-il darba konstatat kemm minn din il-Qorti u kif ukoll mill-Qorti Ewropea. Permezz ta' dawn l-emendi l-legislatur holoq mekkanimzu ghas-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera relattiva ghall-kirjiet protetti jew jitolbu r-ripreza tal-proprjeta` taghhom. Xejn minn dan ma jaffetwa d-determinazzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-lezjoni tad-drittjiet fondamentali kkawzata mill-ligi qabel dawn l-emendi, u fil-fatt f'din il-kawza stess l-appellant inghata kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` ghaz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-emendi, filwaqt illi dawn l-emendi holqu rimedju ghalih sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond jew jawmenta l-kera."

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali din il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm l-Artikolu 12B jipprovdi forma ta' rimedju, għad irid jiġi determinat jekk huwiex rimedju sodisfaċenti. In oltre jiġi rilevat ukoll li bl-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried li jtejjeb il-pożizzjoni tas-sidien li għandhom proprjetajiet marbuta bil-provvediment tal-Kapitolu 158 għal futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u dan stante li kwalunkwe żieda fil-kera li tista' tingħata, anke jekk ġusta u ekwilibrata, mhix sejra tkun retroattiva. Għalhekk, waqt illi, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet huma regolati bl-emendi l-aktar reċenti tant li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dawn l-emendi u l-azzjoni minnha imressqa quddiem l-imsemmi Bord ma jġibux fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet li hija ġarrbet fl-imgħoddi. In oltre għandu jiġi meqjus ukoll li r-rikorrenti ddikjarat espressament fir-rikors promotur

tagħha illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Mifsud u kif ukoll is-sittax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Proċeduri paralleli

Fl-affidavit tagħha l-intimata Mary Anne Mifsud ikkonfermat li għaddejjin proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali imbagħad tissottometti, kważi kważi b'mod ripetittiv, li ma jistax ikun li jkun hemm proċeduri quddiem il-Bord u parallel magħha jkunu għaddejjin proċeduri kostituzzjonali u dan għaliex l-iskop u l-motiv huma l-istess.

Din il-Qorti tqis tali sottomissjoni bħala infondata.. Il-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak mressaq quddiem din il-Qorti. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi dikjarat li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni hija għandha tiġi kkumpensata u xejn aktar. F'dawn il-proċeduri m'huwiex qiegħed jintalab l-iżgumbrament anke għaliex l-effett ta' din l-azzjoni qiegħda limitata sal-31 ta' Diċembru 2018. Il-kompetenza sabiex jiġi deċiż jekk għandux ikun hemm żgumbrament m'hijiex f'idejn din il-Qorti iżda f'idejn forum oħra. Il-Qorti ma tirravviża l-ebda tip ta' konflitt jew preġudizzju jekk il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titkompla kontestwalment mal-prosegwiment tal-kawża odjerna.

In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni **Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et** (App Inf 237/2018) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-15 ta' Lulju 2020, fejn ingħad is-segwenti

> "15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali

Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin."

Għaldaqstant din il-Qorti tikkonkludi li l-intimati Mifsud huma skorretti bl-osservazzjoni tagħhom li huma ser jiġu ppreġudikati; l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ikkunsidrat;

Impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibbli bħala s-sid li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (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 -
>
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
>
> [...]
>
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta 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 ċar għalhekk li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun

qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilin akkwista d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti u l-awturi tagħha ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxu lill-intimati Mifsud bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u jaċċettaw l-ammont ta' kera miżjuda skont id-dettami tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qiegħda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawża. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti hija rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi lura l-fond proprjetà tagħha, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi ħwejjiġha. Il-qrati tagħna digà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn ingħad:

> "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-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kunsidrat 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 relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Konformement mal-ġurisprudenza appena ċitata din il-Qorti ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati Mifsud jagħmluha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija.

Leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi 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-intimati jirribattu li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà. Isostnu li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern diġà ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **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."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 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 eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (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-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

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

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[12] iżda si tratta ta' limitazzjoni qawwija fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[13]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti, u l-antekawża tagħha qabilha, ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimati Mifsud b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

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

Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

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

[12] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.
[13] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021.

> “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 ċaħħada fil-perijodu mertu tal-kawża mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m’għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite l-Artikolu 12, irregolarizża sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarja tal-fond in kwistjoni. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 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-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hi 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, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[14]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ 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,*

[14] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[15], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħda tiġi mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħha minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni

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

paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni 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).***"[16]

Hu obbligu tal-Istat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar, u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk l-Istat jimponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sid jeħtieġlu jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

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

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Ikkunsidrat;

Valur Lokatizju.

Sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-2 ta' Lulju 2008, il-**Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea** użat żewġ mudelli ta' valutazzjoni differenti.

Fl-ewwel metodu l-Perit Tekniku ħadet konjizzjoni tar-rati tal-inflazzjoni għal kirjiet (*Rental Index*) mill-2008 sal-2019 kif ukoll ir-rati ta' inflazzjoni (*Retail Price Index PRI*) maħruġa mill-Awtorità ta' l-Istatistika. B'dan il-metodu hija waslet għall-konklużjoni li l-kirja fis-sena 2018 tal-fond *de quo* fl-istat li hu mingħajr ma jsiru miljoramenti kienet ta' disat elef, erba' mija u għoxrin Ewro (€9,420) fis-sena. Fuq dan il-metodu kkalkulat ukoll li l-kirja fis-sena 2008 kienet ta' sebat elef, sitt mija u sittin Ewro (€7,660) fis-sena. Fit-tieni metodu, il-Perit għamlet riċerka mill-gazzetta lokali *The Sunday Times* mis-sena 2003 sas-sena 2018 fejn fittxet proprjetajiet simili bħala tip ta' proprjetà kif ukoll il-lokalita. Wara din ir-riċerka hija waslet għal konklużjoni li fis-sena 2018, il-valur tal-kiri kien ta' tmient elef u erbgħin Ewro (€8,040) fis-sena, filwaqt li fis-sena 2008, il-valur lokatizzju kien ta' erbat elef, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€4,248) fis-sena.

Fit-taqsima konklużiva tagħha l-Perit spjegat li hija tal-fehma li r-rati tal-kera li rriżulta mill-ewwel mudell huma daqsxejn għoljin għas-snin li qiegħda ssir analiżi tagħhom u għalhekk għażlet li twarrab dak il-mudell u

abbraċċjat it-tieni mudell u ċioe ir-rata lokatizzju ta' €8,040 għas-sena 2018, €5,320 għas-sena 2013 u €4,248 għas-sena 2008.[17] Ikkonkludiet ukoll li l-valur tas-suq tal-fond fi Frar 2020 kien ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000).

Mill-atti jirriżulta li l-intimati Mifsud sal-1 ta' Jannar 2013 kienu jħallsu elf u tnejn u sebgħin ewro fis-sena (€1,072) filwaqt li fis-sena 2018 kienu jħallsu elf mitejn u ewro u sebgħin ċenteżmu (€1,201.71). Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea u dak li effettivament jithallas huwa evidenti. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti,qua sid, sas-sena 2018 ġarret piż eċċessiv bil-mod fuq spjegat. Jekk illum ir-rikorrenti għadhiex qiegħda iġġorr piż eċċessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawża in vista li r-rikorrenti qiegħda tillimita l-effett ta' din il-kawża sal-aħħar tas-sena 2018.

Dan ifisser li l-mekkaniżmu statutorju fiż-żmien rilevanti f'dan il-każ, falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti. Hekk kif l-Istat permezz tad-dirgħajn eżekutivi tiegħu għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi huwa rilevanti ħafna iżda fejn permezz ta' tali liġi jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, jinħtieġ li dik l-istess liġi tassigura li permezz tal-effetti tagħha ma tbatix sezzjoni oħra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid u l-antekawża tagħha kienu qeghdin jirċievu sabiex l-intimati Mifsud jibqgħu joqogħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid

[17] Paġna 92 tal-proċess.

huwa baxx wisq. Fiż-żmien rilevanti l-liġi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Ta' min jinnota li f'sentenza ferm riċenti mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17) mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021, il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti sofriet leżjoni fid-dritt tagħha ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrenti qiegħda f'din l-azzjoni titlob lill-Qorti tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni kif ukoll talbet b'mod speċifiku lil din il-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' danni pekunjarji u non pekunajri.

Rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fil-premessi tar-rikorrenti saret referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm ma saret l-ebda talba a bażi ta' dan l-artikolu, il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tirritjeni li l-Artikolu 41 m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, ir-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża 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 tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".

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

Ma hemm ebda dubju però li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li

nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra 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.""

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwalment sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

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

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

Meħudin dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, il-Qorti sejra tieħu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

1. Il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Il-limitazzjoni tal-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;

3. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rċeviet mingħand l-intimati Mifsud kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

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

5. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li għalkemm iċ-ċens temporanju għalaq f'Lulju 2008, l-antekawża ma intavola l-ebda proċedura u r-rikorrenti saret sid tal-fond mertu tal-kawża f'Settembru tal-2014;

6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;

7. L-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u

8. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti għandha għad-dispożizzjoni tagħha sanċit taħt l-Artikolu 12B u li qiegħda tagħmel użu minnu.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' elfejn u ħamsin Ewro (€2,500) bħala danni non-

pekunjarji u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat, bħala rappreżentant tal-iStat Malti f'dawn il-proċeduri li qed jinstab responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, salv l-ispejjeż tal-intimati Mifsud, li għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom in kwantu l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet minnhom sollevati ġew respinti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Mifsud konformement ma' dak hawn fuq deċiż:-

1. Tiċħad in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilini Mifsud jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioe il-fond 243, Vangius, Flat 1, Triq Qrejten, Ħamrun, u dan għall-perijodu minn meta saret sid tal-fond de quo sal-31 ta' Diċembru 2018, 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-Liġijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Mifsud ma jibqħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158

tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 243, Vangius, Flat 1, Triq Qrejten, Ħamrun;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, s salv għall-ispejjeż tal-intimati Mifsud għar-raġunijiet fuq mogħtija għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
24 ta' Frar 2021

Ruth Camilleri
Deputat Reġistratur