



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA  
(Sede Kostituzzjonali)**

**ONOR.IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 36/2020 MH**

**Illum, 13 ta’ Ottubru, 2021**

**Avukat Dottor Iana Said (K.I. 441193M) u Matthew Said (K.I. 290290M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat u Thomas Abdilla (K.I. 209257M) u Benedetta sive Betty  
Abdilla (K.I. 660860M)**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-14 ta’ Frar 2020** li permezz tiegħu esponew:

*“i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, Hamrun, liema fond huma wirtu mill-wirt tal-mejta prozija tagħhom Carmela armla minn John Baptist Vella li mietet fit-13 ta’ April 1998.*

- ii. *Illi l-wirt tal-imsemmija Carmela Vella ddevolva b'tlett testmenti unica charta ippubblikati fl-atti tan-Nutar Mario Louis Felice tas-27 ta' Lulju 1988; 22 ta' Novembru 1988 u tal-20 ta' Frar 1990 "Dokument A", "Dokument B", u "Dokument C", hawn annessi, fejn hija nnominat eredi taghha lid-Dottoressa Anna Maria Said u l-mejjet missier ir-rikorrenti, Alfred Said, li ppremorieha.*
- iii. *Illi fost l-assi illi halliet lir-rikorrenti, kien hemm l-fond de quo.*
- iv. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-12 ta' Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon "Dokument D" hawn anness.*
- v. *Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E", il-konjugi John u Carmela Vella, ossia l-antekawza tal-atturi, kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena mill-15 ta' Jannar 1982 l-fond in kwistjoni lill-intimati Abdilla, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena.*
- vi. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Jannar 2003 u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Abdilla, li 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 in kwistjoni b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm147 u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u dan skond skrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' April 2003 hawn anness u mmarkata bhala "Dokument F".*

vii. Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' April 2013 l-kera gholiet ghal €434.79c u sussegwentement rega' oghla fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €443.76c fis-sena u sussegwentement regghet oghliet ghal €500 fl-1 ta' Jannar 2019.

viii. Illi l-intimati Abdilla qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Abdilla li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

ix. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu

l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra hliet li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi għal darbha l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oħra li kien soggett

ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll għall- 'fair rent' ossia

d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgħib fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. Illi dan kien assolutament inaccettabbli għall-antekawza tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' tagħha mir-rekwizizzjoni u mill- 'fair rent' kien illi tikkoncedih lill-intimati Abdilla b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.

xi. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

xii. Illi l r-rikorrenti gie imcaħhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit

fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kerā annwali ta' Lm147 liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xiii. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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 Abdilla.

xiv. 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", gie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-

*istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.*

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

*xvi. 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, kif gara fil-kaz odjern, 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 ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivamente rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

xvii. *Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jiprocedu b'kawza quddiem il-Bord*

*Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi li nel frattemp huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawza minnha sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2019, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

*GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:*

*I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati Thomas Abdilla (K.I. 209257M) u Benedetta sive Betty Abdilla (K.I. 660860M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, Hamrun, proprjeta' taghhom.*

*II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' 57, Summer, Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, 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 taghti lir-rikorrent ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

*III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid 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 u tal-Ligi.*

*IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.*

*V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.*

*Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.”*

**Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tad-9 ta' Marzu 2020<sup>1</sup> permezz ta' liema eccepixxa –**

*“Jesponi bir-rispett:*

*Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tal-Artikoli 12 et seq tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'ghall-proprjeta' u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37*

---

<sup>1</sup> Fol 18 et seq

*Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:*

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv ghall fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, Hamrun.*

2. *Ilil in linea preliminari ukoll jinghad li galadarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-keru li qed jircievu huma ghandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 58 fejn jistghu jaghmlu rikors quddiem il-Bord tal-Keru sabiex il-keru tigi riveduta.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija guriprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.*



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

*Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni tagghom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.*

*Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikoli 12 et seq ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz tarrikorrenti, mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;*

6. *Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kerha taht ill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lissid;*

7. *Illi l-artikolu 12B tal-Kap 158 jinghad specifikatament li dan l-artikolu gie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kerha li qed tithallas mill-inkwilin jigi bilancjat b`rimedju quddiem il-Bord tal-Kerha ghal-revizjoni fil-kerha u fil-kundizzjonijiet. Jinghad ukoll li b`din il-ligi l-gdida l-inkwilin jista jigi ordnat li johrog mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk dan l-artikolu qatt ma jista jigi jitqies li jilledli xi jedd fundamentali meta l-ghan tieghu huwa proprju li johloq bilanc iktar gust.*

8. *Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

10. *Bl-ispejjez."*

**Rat ir-risposta tal-intimati l-oħra Thomas Abdilla u Benedetta sive Betty Abdilla tas-6 ta' Mejju 2020** permezz ta' liema ressuq s-segweni eċċezzjonijiet-

*Tesponi bir-rispett ILLI:*

1. *Fl-ewwel lok, bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li ta' bilfors irid jinqara flimkien mal-artikolu 12 ghaliex huwa intimament konness mieghu, ir-rikorrenti gew mogħtija rimedju effettiv li jiggarrantilhom it-tgawdija tal-jeddijiet tagħhom; in vista ta' dan*

*ir-rimedju ordinarju u alternattiv għal dak odjern, ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu huma leżiv tal-jeddijiet tagħhom. Tabilhaqq, huma r-rikorrenti stess illi aċċettaw l-utilita' ta' dan ir-rimedju meta azzjonaw lill-intimati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'rikors numru 32/2020CG1bi proċeduri taht l-artikolu 12B;*

- 2. Fit-tieni lok, l-effetti tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018) issana kull nuqqas li seta' kellha l-liġi qabel dan u ħoloq il-proporzjonalita' li l-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem dejjem insistiet li għandu jkun hemm; għaldaqstant, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif illum kwalifikat bl-artikolu 12B, m'huwiex leżiv tal-jeddijiet tar-rikorrenti.*
- 3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'humix u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-legiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija m'għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;*
- 4. Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħgobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta' tal-esponenti għall-anzjani imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ggib fil-konfront tagħhom;*

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula mid-difensuri tal-partijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa.

Rat li l-kawża thalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

### **Ikkunsidrat:**

Fil-kawża odjerna r-rikorrent bħala sidien tal-fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Hamrun jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta (“il-Kostituzzjoni”). Dan b’riżultat tal-Artikolu 12 partikolarment is-subartikolu 2 tiegħu fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Huma qegħdin jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jikkumpensaw għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-affidavit tiegħu<sup>2</sup> r-rikorrent Matthew Said spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti oħtu u elenka wkoll ir-raġunijiet li wassluhom biex intavolaw il-proċeduri odjerni.

L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Axisa<sup>3</sup> għamel aċċes fuq il-post fit-13 ta’ Mejju 2021 u rrelata li fil-fehma tiegħu l-valur kurrenti tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta’ €168,000. Huwa ta’ wkoll stima tal-valuri lokatizji għal kull hames snin bejn is-snin 1987 u 2019 –

1987 (13 t’April) - €420 fis-sena

1992 - €720 fis-sena

1997 - €1,320 fis-sena

---

<sup>2</sup> Fol 33 et seq

<sup>3</sup> Rapport a fol 50 et seq

2002 - €1,740 fis-sena  
2007 - €2,760 fis-sena  
2012 - €2,640 fis-sena  
2017 - €4,080 fis-sena  
2019 (31 ta' Dicembru) - €5,280 fis-sena

Jiġi rilevat ukoll li waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2012 id-difensuri tar-rikorrenti u tal-inkwilini ntimati rrimettew ruħhom għar-rapport tal-perit Axisa<sup>4</sup> filwaqt li l-Avukat tal-Istat minkejja li waqt l-istess seduta ngħata l-opportunita' li jagħmel domandi in eskussjoni lill-istess perit, naqas li jagħmel dan.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

*“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristallizat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**<sup>5</sup> -

*“Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża “Calleja vs Mifsud”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qorti li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha*

---

<sup>4</sup> Fol 40

<sup>5</sup> Rik 988/08

*sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*

*In linea ta` principju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. ( ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; “**Attard vs Tedesco et**” - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat minnha Mario Axisa fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawliha bħala

li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konkluzjonijiet.

### **A. Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat**

**Fl-ewwel eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jitlob li r-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhumiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*“Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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' haddieħor. 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.”*

Għalkemm jirriżulta għalhekk li l-prova tat-titolu assolut jew oriġinali mhijiex neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fil-kawża odjerna r-rikorrenti xorta ppruvaw li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni fejn anke esibew kopja tat-testamenti ta' Carmela Vella li mingħandha wirtu l-proprjeta' msemija<sup>6</sup>.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra **tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

---

<sup>6</sup> Fol 6 et seq

**Fit-tieni eċċezzjoni** l-Avukat tal-Istat jgħid li għadarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-kera li qegħdin jipperċepixxu huma għandhom rimedju ordinarju disponibbli ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta.

Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala wahda manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt.

Kif inhuwa kristalizzat fil-ġurisprudenza, l-eżistenza ta' rimedju ordinarju trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Dan ir-rimedju għandu jkun wiehed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi (**John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**).

L-Artikolu 12B tal-Kap 158 originarjament daħal fis-seħh bis-saħha tal-Att XXVII tal-2018 u kwindi ma jkoprix u ma kienx disponibbli sabiex jindirizza l-lanja tar-rikorrenti għas-snin preċedenti qabel ma daħal fis-seħh.

Ferm il-premess il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni l-emendi għall-liġi ntrodotti permezz ta' dan l-Att fir-rigward tal-għoti tar-rimedju lir-rikorrenti fl-eventwalita' li jintlaqgħu t-talbiet tagħhom.

**Din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.**

## **B. Mertu**

**Fl-ewwel talba** tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħhom bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti



qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni ndefinit lill-inkwilini ntimati li jirrendi mpossibbli r-riprea tal-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom.

**L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158** kif emendat bl-Att XXIII ta' l-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, jew*

*(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrin dirett –*

*(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jithallas 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 hmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-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 iċ-ċens li għandu jiżdied ikun gie stabbilit l-aħħar.”*

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f' xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu dritt li jibqa' jabita fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrin dirett. Mingħajr ma s-sid jkollu għazla dwar dan.

Mill-atti ntweraw li l-intimati Abdilla huma ċittadini Maltin, u eghluq il-koncessjoni enfitewtika temporanja fl-14 ta' Jannar 2003, peress li kienu qed jokkupaw il-fond proprjeta' tar-rikorrenti bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma kellhom id-dritt li a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi.

Isegwi li mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja skont il-kuntratt tat-23 t'Ottubru 1981 ir-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva hliet li jippermettu u jirrikonoxxu

lill-intimati Abdilla bħala nkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u kienu kostretti wkoll jaċċettaw il-ħlas ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat biż-żidiet regolati mill-liġi.

Dwar l-ilment tar-rikorrenti li d-dritt ta' rilokazzjoni mogħti mill-liġi lill-inkwilini intimati Abdilla jirrendi mpossibli li huma jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom, il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza li diġa' kellha l-okkażjoni li titratta dan il-punt.

**Inghad hekk fil-każ Robert Galea vs Avukat Ġenerali et deciz fis-7 ta' Frar 2017 (Rik Nru 50/15 JRM)-**

*“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 tabilhaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent isehħlu jnehħi 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 irrimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilhaq 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 deciza fil-11 ta' Frar 2015 il-Qorti qalet is-segweni –**

*“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-liġi ma nbidlitx; iżda 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'inhil-qagħda legali li thares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis*

*id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-ligi 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;”*

**Għal darb’oħra l-Qorti qalet hekk fil-każ **Maria Pia Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-7 ta’ Novembru 2017** -**

*“Illi jiżdied jiġi sottolineat li minkejja r-ripresa tal-fondi in dizamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhux faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti spiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi de quo.”*

**Il-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji a bażi ta’ liema sejra tiċhad l-ewwel talba tar-rikorrenti.**

Ferm il-premess pero’ dan ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhumhiex akkoljibbli (kif ser jingħad aktar ‘il quddiem). Kif ingħad fil-każ suċċitat **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn kienu tressqu talbiet simili għal dawk tal-lum-

*“Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Ghalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerggħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq is-saħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-ligi qiegħda gġegħelu jgħorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati.”*

**Fit-tieni talba tagħhom** ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta’ bi vjolazzjoni ta’ l-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Qegħdin jitolbu wkoll rimedji xierqa fiċ-ċirkostanzi.

**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -**

*“(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b`mod obligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obligatorju, hliet meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak itteħid ta' pussess jew akkwist –*

*(a) għall-hlas 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 lammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas 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`kazijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.*

*(2) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolgot l-egħmil jew hdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*

*(a) bi hlas ta' xi taxa, rata jew drittijiet;*

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

*(c) wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew għewwa 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 haddieħor jew mitluf;*

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

(g) *bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjeta` għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjeta` fi trust, proprjeta` tal-għadu jew il-proprjeta` ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`ohra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralc` 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 ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet 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 ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali ohra 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-proprjeta` 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-tehid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjeta`, jew l-akkwist obligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjeta`, meta dik il-proprjeta`, 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.”*

**Fl-eċċezzjoni numru tlieta, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa** li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minħabba li dan l-artikolu japplika biss f`każijiet fejn hemm tehid forzus ta` proprjeta` mentri fil-każ odjern dan ma seħħx peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Il-miżura fil-liġi li dwarha tressaq l-ilment mir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta` użu, ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta` skont dan l-intimat.

**Il-Qorti tirreferi għall-każ Rik 14/15 fl-ismijiet *Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et* deciża fil-15 ta' Diċembru 2017 fejn ingħad hekk-**

*“L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta. Biex wiehed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta. Pero'tali mizura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta. Fil-fehma tagħhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu għalhekk jiġi michud.*

[.....]

**Ilmenti identiċi għal dawk odjerni diġa' ġew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ diġa' msemmi *Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-***

*“Applikant dan l-artikolu għall-każ in eżami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprijazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.*

**Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet *Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et*, datata l-31 ta' Ottubru, 2014:**

*“L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' shiha mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn “is-sid*

*originali gie žvestit u mnezza minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta”, izda jrid ukoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun” ma jittiehed mingħajr kumpens xieraq;*

*Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirrizulta ċar li l-legislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta’ teħid li jista’ jkun “interess” jew “dritt” fi proprjeta “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**:*

*Jigi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta’ interess fi proprjeta għal skopijiet ta’ kirja, dan it-teħid ta’ interess tant hu riġidu u wiesa’ li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.*

*Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta’ użu u tgawdija ta’ proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f’dan il-każ non si tratta semplicement ta’ kontroll ta’ użu izda si tratta ta’ teħid ta’ interess fi proprjeta’ u għalhekk jaqa’ fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

*Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta’ in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprijazzjoni, madankollu, lanqas jista’ jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta’. (Ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta’ Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Michael D’Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu.”*

*Il-Qorti taqbel pjenament ma’ dawn l-osservazzjonijiet u qegħda tagħmilhom tagħha.*

***Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.”***

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sar b’mod obligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta’ giet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 12 tal-Kap 158 in eżami. Mela tali reġim tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien fl-

istess qagħda tar-rikorrent. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sid u l-okkupanti. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprijazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma nġhatat ebda xelta mill-Istat.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm ir-rikorrenti ma tneħħilhomx kull dritt bħala sidien fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprijazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

*“37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –*

*“..ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b'mod obligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju.....”*

*38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull “interest” jew “dritt” fi proprjeta' “ta kull xorta” mobbli u immobbli.*

*39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interest f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' “interest” f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.”*



**Ghal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b’riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.**

**Ghall-istess raġunijiet sejra tiġi miċhuda t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-artikolu 12 tal-Kap 158 iċaħhadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif protetti bl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**.

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat fl-**eċċezzjonijiet numri 4 sa 8** jargumenta li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. 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 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana pero’ li baqgħu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huwa maħsub biex jiproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi.

Inoltre jkompli l-intimat Avukat tal-Istat, dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-keru, l-ammont ta’ keru li qed jipperċepixxi r-rikorrent mhijiex sproporzjonata tenut kont tal-fatt li, fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta’ fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti. Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-keru dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta’ miżuri soċjali. L-intimat jirreferi wkoll għal titjib legiżlattiv li sar bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 fejn il-valur tal-keru beda jogħla kull tlett snin u wkoll l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 li ta l-opportunita’ lil sidien fl-istess qagħda tar-rikorrenti li jitolbu reviżjoni fil-keru marbuta mal-valur tal-proprjeta’ kif ukoll il-possibilita’ li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta’ tagħhom.

Anke fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Abdilla huma jagħmlu referenza għall-effetti pożittivi tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fuq id-drittijiet tar-rikorrenti li fil-fehma tagħhom issanaw kull nuqqas li seta' kellha liġi qabel.

### **L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –**

*“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 generali 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pjeni.”.*

Il-Qorti tirreferi għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li għamlet dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar l-istess talba u l-istess eċċezzjonijiet appena citati l-Qorti diversament preseduta fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deciż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż dwar l-artikolu 12 tal-Kap 158 mertu tal-proċeduri odjerni fosthom-

*“1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta' Settembru 2012*

*Wara li kien citat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.*

*Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixhut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.*

*Il-Qorti qalet hekk :*

*Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:*

*i. Restrizzjoni għas-sid li jitttermina kirja tissarraġ f'kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jigi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.*

*ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien “a legitimate social policy”.*

*Il-qorti osservat:*

*“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 `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.”.*

*iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;*

*“As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrang and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).” (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).*

*iv. Il-keru li r-rikorrent kien qiegħed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, “Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. Fil-każ tagħna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta` Lm99 minn meta għalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd għal Lm1488...*

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilita` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f'Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu ".....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value."

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi tħassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfiwsi fl-1 ta` Ġunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f'Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f'dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ *Lindheim and Others vs Norway* deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative

*and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.”.*

*Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif għandu jsehh bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.*

*Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qorti lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li johroġ minn dik is-sentenza.*

*Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragonat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-keru kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaž-żmenijiet tal-lum.*

...

*Gialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-*

*i. Għall-ħlas ta` keru baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar keru li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.*

*ii. Għall-awment ta` keru kull ħmistax-il sena biss;*

*iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-keru, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-keru li kien jithallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;*

*iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Keru.*

v. *Għal stat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

vi. *Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` hwejġu f`kazijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”*

*Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.*

*Fid-deċiżjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000.*

(.....)

#### **4. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Rik Nru 72/14 AE)**

*Kien deċiż fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bħal dik mertu tal-kawża kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess generali u dak privat tas-sid. Inġhad:*

*“Hu evidenti li f`dan il-kaz il-ligi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Diċembru 2009). Dan m`huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. ....`Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-inċi ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li għal finijiet ta` kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita` fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.*

*Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilita` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjuġi Mifsud jitolqu minn jeddhom mid-dar oġġett ta` dawn il-proċeduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` incertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigħa. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwgin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m`hemmx il-possibilita` li tibqa` tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ....*

*Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:*

*“[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot “forced landlord-tenant relationship” għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi”.*

*...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan appartu li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.*

... Waqt is-smieġ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar gid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbidel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-ligi stess li tipprova li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrin dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319...Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali legittimu wara l-mizura legiſlattivha in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni magħmula minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et**, li:

“ ... hu l-prinċipju abbracċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`.”

Jigi osservat li, għad li l-istat għandu margini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu



minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in generali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f'dan il-każ, għal numru ta` raġunijiet, ma nholoqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien... Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f'dan il-każ issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-miżura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kerpa pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kerpa fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta` 18% tal-kerpa li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”

### **5. Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et (Rik Nru 23/11 GC)**

Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta` kif imħares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li għalqet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (ċittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tiġi konvertita favur tagħha għal waħda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

“16. L-eċċezzjoni in diżamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissanċixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li ħadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li “jwettaq dawm il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali!”

17. Illi l-ewwel rekwiżit sabiex interferenza f'dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: "... 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 rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see *latris cited above par.58*] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it." [*Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56*].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta' proprjeta' huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iż-żminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideologiji! Illum ħadd ma jikkontesta illi d-dritt għall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollektivita` fil-parametri stabbiliti mill-ġi" [PA [sk] *Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t`Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996*]. Iżda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see *Broniowski v Poland [GC]...*]" Appl.20287/10 *Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007]*.

19. Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li "state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures." [*Carmen Zammit vs Malta, 12 Jannar 1991*], u li l-Qorti Ewropea "will respect the legislature`s judgment as to what is in the `public interest` unless that judgment be manifestly without reasonable foundation [*James and Others v The United Kingdom, ara ukoll ECHR Amato Gauci v Malta, 15 Settembru 2009*].

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li lllum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura legiſlattiva

*legittima inkwantu intiża sabiex tipprotegi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.*

*21. Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma “rrikonoxxietx adegwament” il-marġini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu preċitat għal fatti speċje tal-każ huma leżivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ gie leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust “the search for which balance is inherent in the whole convention” [Cossey v. United Kingdom 1990].*

*22. “L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-“fair balance” li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issogġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`.” [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]*

*23. Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: “Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `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 rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In*

*each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden” [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Ġunju 2006] [ ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].*

24. L-ewwel Qorti osservat li f'dan il-każ l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea żbilanc inġust kontra s-sidien peress li “il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond.”

### **6. Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)**

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 ingħad hekk :-*

*“Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistharreg il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;*

*Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bhala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex thares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjigħa (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;*

*Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjigħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqas il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u thares bilanċ xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu*

*li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u haġġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;*

*Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehm u b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 fil-kawża fl-ismijiet Sporrong & Lonroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75), § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idej għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi hwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jhux ġid f`idej imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` ġid bħal dak;*

*Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma “possedimenti” fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta` sempliċi proprjeta`. Kemm hu hekk “the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietarial interests were intended to be protected. It embraces immovable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest” (Harris, O`Boyle & Warbrick);*

*Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jholl u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari joħroġ il-“fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1”;*

*Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess*

ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-gawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).

*Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, “there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title.”*

*Għalhekk, b`teħid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jingiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);*

*Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);*

*Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jcaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jithares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;*

*Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidhol dak li jitqies bħala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk tal-*

*individwu mgarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta` u kif ukoll jekk ikun “sempliment” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);*

*Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` hwejġu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` hlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

*Illi huwa stabilit li, fejn jidhol l-aspett talproporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni “inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights”. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.” (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-oghla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidhol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);*

*Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` hmistax-il (15) sena kull waħda, bil-hlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja hliet fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn hliet dawk ukoll stabiliti espressament.*

*Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar hlas*

*f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftiehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jehles mir-rabta li jidhol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;*

*Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerga` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;*

*Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspekk ewlieni li joħroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspekk mhux kulhadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jisthoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-gid mogħti lili b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kwazi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-“canone”. Dan ifisser li l-“canone” jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-gid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrin dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;*

*Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jiħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras*



*lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li lllum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` “canone” li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq hwejġu;*

*Illi minhabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tigrib li jsib ma` wiċċu l-padrin dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minhabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minhabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi “canone” u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerga` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward “il-fatt illi l-ligi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid gie mcaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jkrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-ligi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-ligi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċcaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` hwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et §20);*

*Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa garrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejha mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jgħorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milhuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-*

*intimati Ganado – elfejn disa` mija u hdax-il euro u tlieta u għoxrin centezmi (€2911.23) kull sena – jgibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jgib f`kera fiż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi hlas ta` kera għoli. Huwa jishaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-hlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nhalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien hieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-hsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tisewwiex;*

*Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jishqu hafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nhalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqadew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma hālquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorgu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jhallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jhallas kumpens bħal dak;*

*Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidhōl f`kuntratt ta` kirja gdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jgibx ukoll il-hall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`harsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min jidhōl fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan legittimu fejn l-indhīl kien jinvolvi t-thaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-harsien tal-*

*jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` hwejjighom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wiehed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minhabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;*

*Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent gie “privat” jew imċaħhad minn hwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indhil sostanzjali fit-tgawdija ta` hwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indhil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mġoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovi akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wiehed irid jara jekk dak l-indhil kienx wiehed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproorzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;*

*Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrapprezentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi “godda” millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jigri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qiegħed jerga` johloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;*

*Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha jorħog` ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwizizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;*

*Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma gie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lisidien u iffavorew lill-utilisti li mbaġhad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, il-kirja mertu tal-każ tal-lum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;*

*Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetah` din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma” tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf`thalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid`żmien sa meta jmissu jiftaħ` proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala “questionable” li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-medija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);*

*Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent garrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel “an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind*

*that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable" (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);*

*Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugh kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan jōhrog l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jigifieri f`Dicembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess apartment kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-oghla kera li seta` jintalab minghand lintimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;*

*Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab minghand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbghin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jigifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirrizulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li jithallas b`kera u dak li jixraq jithallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan iddisproporzjon qiegħed igarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet legittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilhaq fir-rigward tal-intimati Ganado;*

*Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-grati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauçi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirrizulta li r-rikorrent garrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iquegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddahhlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;*

(.....)

*Illi ..... huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda gġegħelu jgorr u huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indhik kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taht il-Konvenzjoni.”*

## **7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)**

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-*

*Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieġu l-fond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.*

*Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li tagħtiha l-liġi għad-drittijiet fundamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.”*

### **8. Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 25/13 LSO)**

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 ingħad hekk :-*

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*

*L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:*

*"1. 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). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).*

*Ikkunsidrat:*

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

*“46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is “in the public interest”. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of “public interest” is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature’s judgment as to what is “in the public interest” unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.” Jidher ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.*

*Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` apprezzament li għandu l-*



*Istat (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-Qorti Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawzi b`hal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, l-applikazzjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija magħmula prima facie “skont l-interess ġenerali” tivvolax il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f`każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f`paragrafu 105:*

*“Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, 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... 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.” ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011).”*

Il-Qorti kompliet tistharreġ kif dan kollu jgħodd għall-Art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158:-

*“Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkonċerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta` Malta) kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b`titolu ta` enfitewsi temporanja*

jista` jikkonverti t-titlu tiegħu f` wieħed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u huwa ċittadin Malti.

...

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji ġew milquta retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi (u subenfitewtiċi) temporanji li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Ġunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-ogħla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiż, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bħala ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Każijiet simili għal dak in eżami kienu diġa` mertu ta` kawżi ohra. F`dan il-kuntest issir per eżempju riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi:-

i. *Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 34/2010/1)*, 25 ta` Ottubru 2013;

ii. *Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 33/2010/1)*, 25 ta` Ottubru 2013;

iii. *Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru (14/2010/1)*, 22 ta` Frar 2013.

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala għan a legitimate social policy. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtigijiet tal-interess ġenerali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

...

Hu assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-liġi imsemmija huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-liġi tant ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtigijiet soċjali ġenerali li ġiet dikjarata leżiva ta` dawk id-drittijiet. (*Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06)*; *Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et*).”

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet ohra li kollha esprimew

principji simili għal dak li appena nġhad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

A bazi ta' dawn il-principji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Kif diġa' ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrenti kienu kostretti jidhlu fiha mal-intimati Abdilla ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158;

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimati Abdilla ġie fi tmiemu fl-14 ta' Jannar 2003, huma għadhom sal-lum u ċioe' circa 18 -il sena wara, jokkupaw il-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi;

3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti jistgħu ikun ntitolati għaliha bis-saħħa tal-Art 12 tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-inkwilini nitimati skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Abdilla, r-rikorrenti ma humhiex qegħdin jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jillegisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jiproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawg il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa

l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Jiġi rilevat ukoll li għalkemm fil-każ tal-lum, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa' fis-sehħ meta l-antekawża tal-atturi ikkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond in kwistjoni lill-intimati Abdilla, dan ma jfissirx li dan il-pass jista' jitqies li sar liberament u volontarjament.

### Kif inghad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-11 ta' Lulju 2016**<sup>7</sup>-

*“Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu għa' daħlu fis-sehħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu hielsa jidhlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidhlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwizizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar [“Kap. 125”] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot hażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx hażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda hielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali.”*

### Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Mejju 2018**<sup>8</sup> kompla hekk -

*“Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 kienu magħrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 iżda ma jidhirx li huma kellhom għażla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' għażla kienet teżisti*

<sup>7</sup> Rik Kost 25/13

<sup>8</sup> Rik 51/16

*f' Malta sa żmien reċenti gie kkonfermat f' diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlu minn jeddom għal dawk il-konsegwenzi b' mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fundamentali.*"

**Il-Qorti kompliet hekk fil-każ Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta' Marzu 2018<sup>9</sup> -**

*"Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jehilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik ilproprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlawtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*

*12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddom il-konsegwenzi li l-kuntratt gab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjeda kontrollata fil-keru u t-tiġdid obligatorju tal-kiri."*

Għaldaqstant, f'każijiet fejn sidien irrikorrew għal konċessjoni enfitewtika ta' fond f'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qrati stess ikkonkludew li huma ma setgħux jitqiesu li għamlu din l-"għażla" b' mod ħieles. Kwindi dan il-fattur m'għandux jimmilita kontra r-rikorrenti;

6. L-intimati jirreferu għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) u jargumentaw li dan huwa ntiż biex ikompli joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u joħloq rimedju adegwat għar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva pero' li għalkemm minn mindu daħal fis-seħħ dan l-artikolu sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dan l-artiklu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġa' seħħ fis-snin ta' qabel.

---

<sup>9</sup> Rik 91/13

**Inghad hekk fil-kawża Tabiba Dottor Anna Busuttil et vs Alfred Genovese et  
deċiż fis-17 ta' Ġunju 2020 -**

*“Illi l-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti għall-gejjieni imma mhux għall-ksur li garrbu talli ġew imċaħħda minn hwejjigħom mingħajr kumpens xieraq bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta daħlu fis-seħħ dawk l-emendi.”*

Għaldaqstant din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-mekkanizmu leġislattiv in eżami u ċioe' l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ma jipprovdux għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jgħorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu.

**Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158, partikolarment is-subartikolu 2 tiegħu, r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

**Għalhekk sejra tintlaqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u sejra tagħti r-rimedji li jidhrilha opportuni fiċ-ċirkustanzi.**

**Għall-istess raġunijiet sejr in jigu respinti l-eċċezzjonijiet numru 4 sa 8 tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Abdilla.**

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti tagħmilha ċara pero' li huwa l-Istat biss, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbilta' shiħa għal tali leżjoni. F'dan il-kuntest allura **t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Abdilla sejra tiġi akkolta.**

**Fit-tielet talba** tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom konsegwenza tan-nuqqas ta' bilanċ ġust li nħoloq bl-oprazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

In vista tal-konsiderazzjonijiet magħmula u l-konklużjonijiet minnha raġġunti fir-rigward tat-tieni talba l-Qorti tqis li **t-tielet talba hija ġustifikata u għalhekk sejra tilqagħha.**

**Fil-bqija tat-talbiet tagħhom** ir-rikorrenti qegħdin jitolobu lill-Qorti tillikwida u tordna lill-Avukat tal-Istat jhallas kumpens pekunarju u non-pekunarju sabiex jagħmel tajjeb għall-leżjoni minnhom sofferta.

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

*“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti Iginio Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fundamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat ġie osservat:*

*“Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`certi każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qorti Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjالات il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.”*

*Issa 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 attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressuq l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjt u li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamli l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”*

**Fil-każ Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et (Rik 72/15) deċiż fil-25 t'April 2018** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

*“14....huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jggarantix illi, meta ligi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjodiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjodiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens misthoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-ligi.*

*15. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan legittimu u soċjali tal-ligi, il-fatt illi lligi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaž-żmien kollu li għalih qieghda tippretendi kumpens, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.*



16. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l- 2002 u l-2007, qabel ma ddaħhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battâl talappartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' hwejjigħa mingħajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan legittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fundamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma seħħ;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tiegħu hwejjigħa lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżviluppa l-arja tal-appartament; u

(viii) il-fatt li biex tiegħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond.

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu hmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000).”

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens, hija tissottolinea in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq hieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati Abdilla kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' ;
4. Il-ħlas tal-kera li r-rikorrenti rċevew sa issa bl-applikazzjoni tal-liġijiet vigenti;
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legistattiv effettiv sabiex johloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;
6. Li minkejja l-leżjoni sofferta għal tant snin, bis-saħħa tal-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 (u sussegwentement sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) sar titjib konsiderevoli fil-bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti stess ibbenefikaw mir-rimedji li jagħti dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 tant li ntavolaw proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Iana Said et vs Thomas Abdilla et** ai termini ta' dan l-artikolu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema Bord **b'sentenza datata 15 t'April 2021** iddeċieda hekk-

*“Jiddikjara illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond numru numru 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq idDuluri, Hamrun għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għallewwel sentejn il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.4% u għaldaqstant il-kera annwali toġhla għal elfejn, seba' mija u tletin ewro (€2730) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali toġhla għal tlett elef u mija u għoxrin ewro (€3120) fis-sena u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 2% u għaldaqstant il-kera annwali toġhla għal tlett elef u disa' mitt ewro (€3900) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jithallas mid-data tal-aħħar skadenza. 9 Ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx giet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun sugġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub artikolu (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.”*

**Wara li hadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrent għandu jiġi likwidat kumpens globali ta' tletin elf Ewro**

(€30,000) li minnhom hamest elef Ewro (€5,000) ghandhom iservu ta' danni non-pekunarji filwaqt li l-bqija u cioe hamsa u ghoxrin elf Ewro (€ 25,000) ghandhom ikopru d-danni pekunarji. Din is-somma ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-Avukat tal-Istat.

**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tichad il-bqija tal-ecezzjonijiet tal-intimati.**

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:**

- 1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel ecezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tichad il-bqija tal-ecezzjonijiet tieghu;**
- 2. Tilqa' t-tielet ecezzjoni tal-intimati Abdilla izda tichad il-bqija tal-ecezzjonijiet taghhom;**
- 3. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;**
- 4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 57, "Summer", Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, Hamrun bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
- 5. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tidikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanè gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi;**
- 6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida a favur taghhom kumpens globali ta` tletin elf Ewro (€30,000) in kwantu ghal hamsa u ghoxrin elf Ewro (€ 25,000) bhala danni pekunarji u hamest elef Ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji, liema somma ghandu jhallasha l-Avukat tal-Istat;**

**7. L-ispejjeż tal-kawża għandu jhallashom l-Avukat tal-Istat.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.  
Imhalled**

**Victor Deguara  
Dep. Reg.**