



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA**

**(Sede Kostituzzjonali)**

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

**Seduta tal-lum Ġimgha 28 ta’ Lulju, 2023**

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 676/2021 MH**

**Numru:**

**Alfrida Grima**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat u Carmel sive Charles Camilleri u Miriam Camilleri  
għal kull interess li jista’ jkollhom**

**Il-Qorti:**

**Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-21 t’Ottubru 2021 li permezz  
tiegħu gie premiss u mitlub –**

- 1. “Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond, bin-numru 12, St. Theresa, Triq is-Sorijiet, Paola. (Dok. ‘A’)*
- 2. L-intimati Camilleri ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta’ kera stabbilit abbażi ta’ titolu precedenti ta’ enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta’ Gunju 1995 (Dok. ‘B’).*

3. *Mal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika, it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
4. *Illi għalhekk l-intimati bdew igawdu kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' koncessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat illi l-kera li l-proprjeta' kapaċi ggib fis-suq miftuħ, hija ferm aktar minn dik ta' €776.36ċ fis-sena.*
5. *Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimati sabiex jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti originali. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum.*
6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti giet mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma giet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attur u l-intimati Camilleri. Għaldaqstant, ir-rikorrenti giet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wiehed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.*
7. ***Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.***

8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma nġhatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċioe' tal-fond bin-numru 12, St. Theresa, Triq is-Sorijiet, Paola, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

***Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:***

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu stess bin-numru 12, St. Theresa, Triq is-Sorijiet, Paola, u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u b'hekk tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond.*
2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
5. ***Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;***

*Bl-ispejjeż u l-imġax legali kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.*

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-11 ta' Jannar 2022<sup>1</sup> li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għanda ġġib prova illi l-konċessjoni enfitewtika tassew taqa' taħt il-parametri tal-**Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
2. *Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
3. *Illi r-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qiegħda tilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*
4. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segweni raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
8. *Illi ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt qua proprjetarja tal-fond in kwistjoni;*
9. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others*

---

<sup>1</sup> Fol 16 et seq

*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-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

10. *Illi stabbilit li l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tid-disponi li fl-għeluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juża’ l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar taħt titolu ta’ kera u b’ kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b’hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*
11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f’ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*
12. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta’ **Amato Gauci v Malta**<sup>2</sup> rrikonoxxiet li “State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable”<sup>3</sup>; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-*

<sup>2</sup> App Nru 47045/06 Deciż 15/09/2009

<sup>3</sup> Enfasi tal-esponent

*bilanċjat bil-margini wiesa' tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;*
14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wiehed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*
15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."<sup>4</sup> Illi aktar minn hekk, wara li nġhataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** billi introduċa l-**Artikolu 12B** li permezz tiegħu r-rikorrenti għandha l-possibilità li titlob reviżjoni fil-keramarkuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilità li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom<sup>5</sup>;*
16. *Illi fi kwalunkwe każ kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax žgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni;*

<sup>4</sup> **Amato Gauci v Malta** paragrafu 55.

<sup>5</sup> Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

17. *Illi bla preġudizzju għall-dak suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi hemm xi ksur, din l-Onorabbli Qorti għanda tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u cioe il-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-1993 ir-realta' tal-effetti legiżlattivi tal-Att XXIII tal-1979 kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrenti xorta waħda għażlet li takkwista l-fond b'kuntratt ta' diviżjoni nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex gust li issa tippretendi kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;*
18. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex raġun tqajjem l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*
19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*
20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.”*

**Rat ir-risposta tal-intimati konjuġi Camilleri tal-14 ta' Jannar 2022<sup>6</sup> li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –**

1. *“Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħda tabbuża mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdiet proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut*

---

<sup>6</sup> Fol 24 et seq

*mill-Maġistrat Dr Noel Bartolo LL.D, rikors numru 761/2021, fl-ismijiet: Alfrida Grima kontra Carmel sive Charles Camilleri et;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, I-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċċepit, I-esponenti mhumix il-legittimi kontradditturi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*
3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tal-atturi m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwent i raġunijiet;*
4. *Illi I-esponenti flimkien, kienu ħadu I-fond mertu għal dawn il-proċeduri taħt titolu ta' enfitewsi;*
5. *Illi wara I-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, I-esponenti flimkien komplew jirrisjedu għewwa I-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, b'kirja li tiżdied kull ħmistax-il sena (15) iżda ma tista' tkun iktar mid-dobbu taċ-ċens pagabbli fl-epoka;*
6. *Illi I-esponenti qiegħdin jokkupaw I-fond taħt titolu validu fil-ligi u dan skont I-Artikolu 12 tal-Ordinazna Li Tneħhi I-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*
7. *Illi mingħajr I-ebda preġudizzju għas-suespost, I-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jbgħatu l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistgħux ikunu kkastigati għax ottemporaw ruħhom ma' ordni legittima tal-Ligi;*
8. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew*



*rimedju m'għandux inaqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-gurnata r-residenza tal-esponenti.*

**Għaldaqstant** u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħdin umilment jitlobu lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċhad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.

*Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.*

*BI-ispejjeż."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni<sup>7</sup>.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

### **Ikkunsidrat:**

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sid tal-fond bin-numru 12, Triq is-Sorijiet, Paola tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-

---

<sup>7</sup> Fol 81 et seq

propjeta', kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”). Dan b’riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Hija qed titlob wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolażzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-konjuġi Camilleri.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari, jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

## A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti** xehdet permezz ta’ affidavit<sup>8</sup> fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża. Hija spjegat li wara l-mewt t’ommha fl-1992 hija u ħutha kienu qasmu l-propjeta’ tal-ġenituri, u permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni tal-20 t’Ottubru 1993<sup>9</sup> il-fond in kwistjoni kien għadda għandha. Hija xehdet ukoll dwar il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluha biex tressaq l-ilmenti ta’ natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;

2. **L-intimati konjuġi Camilleri** xehdu<sup>10</sup> li huma kienu ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni, l-ewwel b’titolu ta’ ċens u sussegwentement b’titolu ta’ kirja. Huma saħqu li dejjem osservaw l-obbligi tagħhom skont il-liġi mhux biss fil-ħlas tal-

---

<sup>8</sup> Fol 35

<sup>9</sup> Fol 4 et seq

<sup>10</sup> Fol 42 et seq ; u Miriam Camilleri xehdet viva voce quddiem il-Qorti a fol 47A et seq

kera imma wkoll billi żammew il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Għamli anke spejjeż fosthom biex irrangaw is-saqaf. Għalhekk fil-fehma tagħhom huma mhux biss ma għandhomx jinstabu li kisru l-liġi iżda lanqas għandhom ibatu xi spejjeż jew aġar minn hekk jiġu żgumbrati mil-post.

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-8 ta' Marzu 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq hieles kull hames snin fil-perjodu bejn l-1995 u l-2021.

Waqt is-seduta tat-13 ta' Lulju 2022<sup>11</sup> il-partijiet iddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq il-konkluzjonijiet peritali.

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

*“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet 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 kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**<sup>12</sup> -

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

*Kemm il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova*

---

<sup>11</sup> Fol 37

<sup>12</sup> Rik 988/08

ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata li taççetta 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-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legģerment 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 deciż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaçentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinçipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taççetta 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 legģer jew kapriççjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogģu 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 Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmija.

## **B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI**

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, ir-rikorrenti għandha gġib prova li l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni taqa' tassew taħt il-parametri tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tqis li mill-provi tal-każ odjern, għe muri sal-grad rikjest mill-liġi li din il-konċessjoni enfitewtika hija regolata mill-Att imsemmi.

Intwera li din il-konċessjoni nbdiet permezz tal-ftehim tal-15 t'April 1985<sup>13</sup> għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena li allura skadiet fl-14 t'April 2006. Kif previst fl-artikolu 12 tal-Kap 158, mal-iskadenza ta' dak it-terminu, l-intimati Camilleri bħala ċittadini Maltin, peress li kienu qed jokkupaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, baqgħu jgħixu fil-fond imsemmi b'kera li tithallas kif previst fil-liġi.

Inoltre, l-Qorti tieħu nota tal-fatt li anke l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 761/2021 fl-ismijiet *Alfrida Grima vs Carmel sive Charles Camilleri et* deċiżi fit-30 ta' Settembru 2022 saru u għew deċiżi ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri** jiġi argumentat li r-rikorrenti qegħda tabbuża mill-proċedura kostituzzjonali stante li hija kienet intavolat ukoll il-proċeduri ordinarji surreferiti Rik 761/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

---

<sup>13</sup> Fol 10 et seq

Dak li qed tattakka r-rikorrenti fil-kawża odjerna huwa t-tħaddim tal-liġi ordinarja fil-konfront tagħha u l-effetti tagħhom fuqha. Tali lanjanzi jistgħu jittressqu biss quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħha. Invece, l-Bord li Jirregola l-Kera jista' japplika biss il-liġi ordinarja fil-proċeduri li jkollu quddiemu.

Inoltre, fil-każ Rik 761/2021 li jinvolvi r-rikorrenti u l-konjuġi Camilleri, l-Bord iddeċieda l-ammont ta' kera riveduta ai termini tal-emendi li seħħew fil-liġi mill-2018 'il quddiem, b'dana li pero' li tali deċiżjoni ma tkoprix il-lanjanzi għas-snin preċedenti li jiffurmaw parti mill-mertu tal-kawża odjerna.

Ma jirrizultax għalhekk li r-rikorrenti rrikorriet għall-proċeduri straordinarji quddiem din il-Qorti b'mod abbużiv.

### **L-eċċezzjoni hija miċhuda.**

**3. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati Camilleri** jargumentaw li huma m'humiex legittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li bħala ċittadini privati ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed tattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr ir-responsabbiltà għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimati huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalità li jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffettwaw direttament lill-istess intimati.

Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li wiehed mir-rimedji li qegħda titlob ir-rikorrenti huwa proprju l-iżgumbrament tal-konjuġi Camilleri mill-fond. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati Camilleri jkunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua inkwilini* residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn inghad hekk:

*“Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et.** Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

*Il-Qorti qalet hekk :-*

*“Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f'diversi okkażjonijiet dwar il-legittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f'kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*

*Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et (Kost. 7 ta` Diċembru 1990)** ġie ribadit li :*

*“F'kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu*



*responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm daww il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."*

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta` Mejj 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

*Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteriet hekk:*

*"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih daww kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assicurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil daww li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettati il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih daww li jkollhom id-dritt, u daww li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"*

*- omissis-*

*" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom*

*jiforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom`*

*Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta` Frar 2015):*

*"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimi kuntraditturi." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.** -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru** -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

*Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess*

*għuridiku f' din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimu kuntradittur.”*

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

## **Ċ. MERTU**

**Fl-ewwel talba** tar-rikorrenti hija tallega li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Dan stante li għalkemm bis-saħħa tal-kuntratt tal-15 t'April 1985, il-konċessjoni enfitwetika kellha tiskadi wara wieħed u għoxrin sena, meta eventwalment għadda dak it-terminu, minflok hija ottjeniet ir-ripresa tal-fond, bis-saħħa tal-liġi mpunjata, mill-15 t'April 2006, l-intimati Camilleri baqgħu jgħixu fil-fond bil-kera. B'riżultat ta' dan, hija qegħda titlob rimedji xierqa fosthom l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond.

**L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158** jipprovdi jekk –

*“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 jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupaw 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' kullperijodu 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 jizdied ikun gie stabbilit l-aħħar; u*

*(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u*

*(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jgumiftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemmftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.”*

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-enfitewti jkunu ċittadini ta' Malta u jkun jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrin dirett. Hekk gara fil-każ tal-intimati Camilleri fil-każ odjern.

**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 pieni.”.*

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan 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 id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

*“**I. 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-*

*proprijeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setghux 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) deciż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:*

*i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraġ f'kontroll tal-użu tal-proprijeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi 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 jiġi 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 Sporrong 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-kerà 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-kaz 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-kerà 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-ligi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed gie 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-ligi thassru 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` enfitewsi 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 jseħh 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-qrati 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-kera 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` kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li 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` kera kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera 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-Kera.

v. Għal stat ta` inċertezza 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. Inċertezza 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'każijiet 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 mixhūt 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 ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess generali u dak privat tas-sid. Ingħad:*

*“Hu evidenti li f`dan il-każ il-ligi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ 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-inċiċi 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 hafna li l-konjuġi Mifsud jitolqu minn jeddom mid-dar oġġett ta' dawn il-proċeduri. F'dan ir-rigward hemm stat ta' incertezza totali għaladarba 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 enfiwewtika, u r-rikorrenti m'għandha l-ebda hjiel meta ser tieħu lura hwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta' kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux miżzewwgin 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 jipprovdi 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-ligi”.*

*...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 ieħor. Li tnejn min-nies iġixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi 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 apparti 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 tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrin dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).*

*15. Ġialadarba 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-miżura legislattiva 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-miżura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda 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-miżura, allura legittima, tkun tiffa` 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 ġenerali. 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 nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala

*sidien... Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f'dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq citat rizzultat ta' fatturi li holqu zbilanc bejn l-għan tal-mizura 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 generali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-keru pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-keru fil-kuntest ta' bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta' 18% tal-keru li jimmerita' l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa' piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sancit 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 dizamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li hadd*

*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 dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess generali!”*

*17. Illi l-ewwel rekwiżit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun leġittima. 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 gid tal-kollektivita` fil-parametri stabbiliti mill-liġi” [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 llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura leġislattiva leġittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi 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 leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-margini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.

21. Dan ġie rikonnoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma “rrikonnoxxietx adegwament” il-margini 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-diċitura 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 ingust 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 ohra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistharreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li nġhatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigħa (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 hwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma tithalliex tgawdi

*hwejjigħa 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 tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi 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 ħarġu 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 jihux 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 proprietary 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 jghid 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 johroġx 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 stabiliet li biex indhilit fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indhilit, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indhilit fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).*

*Illi huwa mghallem 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`tehid 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 taht 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-tehid 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 “semplicement” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) pag. 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 tal-proporzjonalita` 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`pagġ. 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` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief 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 ħlas f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, 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-inċiċi 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 jeħles mir-rabta li jidħol 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 joħroġu mill-post malli jagħlaq iż-*



*żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi hsiebhom imorru joqogħdu;*

*Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wiehed ma jistax jittraskura aspekk ewlieni li jgħodgħ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspekk mhux kulhadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wiehed 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-ġid mogħti lili b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul talkonċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, hliet 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-ġid 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 jithallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li illum isir dwar il-valur lokatizzju 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 jgħodgħ f`bosta każijiet fejn wiehed jiġi biex iqis l-aspekk tal-proporzjonalita` 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-għazla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minhabba l-fatt li, fl-għeluq talimsemmija 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 jikrih 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 daww l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għallakkomodazzjoni soċjali u li ċcaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` ħwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali 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 originali, 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`idejh 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 jgorr 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. Jishaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€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 ħlas ta` kera għoli. Huwa jishaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet 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-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tisewwiex;*

*Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jishqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet 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 iwiegħbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx 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 jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas 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. Izid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-*

*kawża hekk kif qatagħha li jidhol 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 jidhol 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-indhil 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` hwejjigħom. 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 wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba 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 imċaħħad 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 mġhoddija mill-Parlament), u*

*filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-ligi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indhila kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (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-ligi ddaħħlet fis-seħh;*

*Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħh id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-ligi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi “godda” millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-ligijiet 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-seħh id-dispożizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qiegħed jerga` joħloq 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 b`hal dik;*

*Illi l-Qorti thoss 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 joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndhila legiſlattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` ligijiet 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 għabrew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, 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 legiſlattivu li minnhom tant jilminta li fetaħ 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-tmedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-

*ismijiet Montanaro Gauçi 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 mitfugħ 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 ilkonċessjoni 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`Diċembru 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 appartament 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-oġhla kera li seta` jintalab mingħand 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 jhallsu 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 mingħand l-intimati Ganado kien jitle` 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 igarrab 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 iqiegħed fuq piz sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddahħlu 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 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 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 taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piz li l-liġi qiegħda ggegħelu jgorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil 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 taħt 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` tiegħu 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 inghad hekk :-*

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*

*L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea ghal 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-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bħal 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” tivvjolax 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-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ingħad u li a skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segweni kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Il-Kap 158 u l-konsegwenzi legali tiegħu ġew imposti fuq ir-rikorrenti b'mod arbitrarju mill-Istat fejn hija ma kellha ebda għażla ħlief li tottempera ruħha miegħu;

2. It-tul ta' snin li l-intimati ilhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi;

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 kif kalkulati mill-perit Lanfranco fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għaliha bis-saħħa tal-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati, 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 tista' tirċievi mingħand l-intimata Muscat 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 il-liġi mpunjata tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Camilleri, ir-rikorrenti mhijiex qed tipperċepixxi 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 żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipprotegi 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' dawk 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. Għalkemm l-intimati Camilleri fil-każ odjern qegħdin jibbenefikaw mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-isproporzjon li r-rikorrenti hija kostretta li ssofri fit-tgawdija tad-dritt tagħha tal-proprjeta' b'rizultat tat-thaddim tal-istess liġi;

**Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-ewwel talba u ssib li bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.**

Jifdal għalhekk jiġi stabbilit il-perjodu minn meta u sa meta se tkun koperta din il-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tqis li kien mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika fl-14 t'April 2006 li l-liġi kif promulgata mill-Istat ippermettiet lill-intimati Camilleri jibqgħu jirrisjedu fil-fond bit-titolu ta' kirja bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

**Għalhekk il-ksur ser jitqies li seħħ b'effett mill-15 t'April 2006.**

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatielha l-opportunita' fil-liġi li titlob awment fil-kera' tal-fond. Dan irrispettivament mill-fatt li l-istess rikorrenti damet sal-21 t'Ottubru 2021 biex intavolat il-proċeduri Rik 761/21 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (kontestwalment mal-intavolar tal-proċeduri odjerni).

Inghad hekk in materja fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deciż fil-31 ta' Mejju 2023** -

*“12. L-enfitewsi ntemmet fil-5 ta' Lulju 2019, f'it inqas minn sena wara li dahhal l-art 12B fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018. Ghalkemm l-art. 12B sussegwentement gie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021, ga kif kien fis-sehh fl-2018 – qabel ma ntemmet l-enfitewsi u nholqot kirja bis-sahha tal-ligi – kien jaghti rimedju lis-sid biex jizdied il-kera u jitneha l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneha l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm htega ghal dik il-protezzjoni, u ghalhekk ga kien jindirizza l-ilmenti tal-attur illi huwa “impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond” u illi l-kondizzjonijiet tal-kiri ma jzommux “bilanc gust bejn id-drittijiet tassid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta”.*

13. Ga fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta' **Francis Attard v. Avukat tal-Istat** (rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -

*»14. ... .. l-ewwel qorti kienet zbaljata meta qieset li l-lezjoni baqghet ghaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 dahal fis-sehh l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibli ghas-sid li jiehu lura l-proprjeta tieghu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jigu mizjudha kondizzjonijiet godda fil-kirja u li tigi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu. Il-qorti tosserva fil-fatt li l-attur ghamel l-ilment tieghu dwar l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-artikolu 12B .....*”

Kompla jinghad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deciż fil-31 ta' Mejju 2023** -



“68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provvizorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieg qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Inghad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li “Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkunsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021”

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018.”

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tqis li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti m'għandux imur oltre d-dhul fis-seħh ta' dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018.**

**Konsegwentement ser jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet enumerati minn tnejn sa erbatax, sbatax u l-parti tal-eċċezzjoni hmistax marbuta mal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Avukat tal-Istat. Il-Qorti sejra tilqa' pero' t-tieni parti tal-eċċezzjoni numru hmistax tiegħu safejn hi marbuta mal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.**

**Ser jiġu miċhuda wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa sitta tal-intimati Camilleri hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

#### **D. RIMEDJU**

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qegħda titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini Camilleri bhala wiehed mir-rimedji.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini. Kif diġa' ingħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

*“Illi gie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ.....”*

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

*“Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti.”*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konkluzjonijiet appena citati u sejra taghmilhom taghha.

**Din it-talba għall-izgumbrament sejra għalhekk tiġi miċhuda.**

**Konsegwentement l-eċċezzjoni numru sittax tal-Avukat tal-Istat sejra tintlaqa' limitatament kif ingħad.**

Il-Qorti tqis li r-rimedju opportun fil-każ odjern ikun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju kif qed titlob ukoll ir-rikorrenti **fit-tieni, t-tielet u r-raba' talba taghha.**

**Il-Qorti tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti** limitatament a bażi ta' dak deċiż fis-sentenza u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Qabel xejn il-Qorti ser tindirizza **l-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat** permezz ta' liema jargumenta li r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex fil-fehma tiegħu tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jiffurmax parti mill-liġi Maltija.

Ingħad hekk dwar eċċezzjoni simili li ġiet sollevata fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022 -**

*”E. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern*

*64. Fil-paragrafu enumerat wiehded u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnotta illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom f’danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;*

*65. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t’ecċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, gie ritenut:*

*Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instabli din garrbet ksur ta’ xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta’ kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta’ Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta’ dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta’ Strasbourg u mhux għall-qradi domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];*

*66. Għaldaqstant jirrizulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-*

*rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-ligi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena citata:*

*Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]*

*67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.”*

Għal skans ta' dilungar inutli, l-Qorti tiddikjara li tikkondividi pjenament ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet u kwindi **l-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċhuda.**

Sorvolata din l-eċċezzjoni, l-Qorti sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

Issir referenza għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*“Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati*

mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).**

*Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-“rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa.”***

*Dan premiss, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.*

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et (op. cit.)***

*Il-Qorti qalet hekk : -*

*“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino 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 lezjoni ta` dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat gie osservat:***

*“Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati 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 jiehdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand 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 jiġu nJORATI 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 resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu 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 għamlu l-intimati Tabone ssabiex 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.”

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- **QK : Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru** : op. cit. ; **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** : op. cit. ; **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : op. cit. ; **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** : PA/GK : op cit ; **Sergio Falzon**

*et vs Alfred Farrugia et : PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 : Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et ; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 : Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 : Cassar vs Malta : Application 50570/13]*

*Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.*

*Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.*

*Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgħib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.*

*Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

*“25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwent i prinċipji:*

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

**Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiż fl-4 ta' Mejju 2022 dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –**



*“Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet issegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza gie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta’ ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minhabba l-għan legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

Il-Qorti hija konxa mis-sentenzi fejn gie akkordat tnaqqis ta’ 35% b’rabta mal-għan legittimu, dan kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta’ Lulju 2022** u sentenzi oħra li segwew l-istess linja **Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-24 ta’ Jannar 2023**; **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022**). Pero’ tagħraf ukoll illi għalkemm tali tnaqqis jista’ jkun dovut f’każijiet partikolari, il-Qorti Kostituzzjonali riċenti reġgħet irripetiet il-ħsieb tagħha ta’ dak li għandu jkun il-persentaġġ tat-tnaqqis appropju, anke biex fejn jista’ jkun tiġi miżmuma uniformita’ tal-gudiżżju. Intqal, dan fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar u l-Avukat tal-Istat**.<sup>14</sup>:-

*“13. Hija llum ġurisprudenza stabbilita li, sakemm ma jirriżultawx ċirkostanzi speċifiċi li jimmeritaw varjazzjoni, il-Qorti timxi mal-kriterji stabbiliti f’Cauchi v. Malta<sup>15</sup>: (enfasi ta’ din il-Qorti)*

<sup>14</sup> Deċiża 12 ta’ Lulju, 2023 315/2020/1 AF

<sup>15</sup> Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta’ Marzu 2021

*“għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) u għoxrin filmija (20%) msemmija f’Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari.”<sup>16</sup>*

#### 14. B’hekk:

*14.1 tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) minhabba l-għan soċjali talliġi. Dan iħalli bilanċ ta’ madwar mija u wieħed u disgħin elf, mitejn u tnejn u tletin ewro (€191,232); u*

---

*14.2 tnaqqis ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta’ Cauchi<sup>17</sup> jħalli bilanċ ta’ madwar mija u tlieta u ħamsin elf ewro (€153,000).”*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jigi akkordat mill-15 t’April 2006 sal-10 ta’ Lulju 2018.

Bażati fuq ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco dan huwa l-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu msemmi -

Sena 2006 (pro rata) - €1,942.94

Mill-2007 sal-2009 : €2,743 fis-sena x 3 = €8,229

Mill-2010 sal-2014: €2,895 fis-sena x 5 = €14,475

---

<sup>16</sup> Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta’ Marzu, 2023

<sup>17</sup> ‘104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%’

Mill-2015 sal-2018 (pro rata) = €10,671.38

**Total: €35, 318.32**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza riċenti suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €10,595.50. Mela s-somma issa hija ta' €24,722.82. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenzi kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk iċ-ċifra mnaqqsa tiġi ta' €19,778.26.

Minn din is-somma għandha titnaqqas dik li r-rikorrenzi rċeviet bħala hlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Wara li rat il-ftehim taċ-ċens tal-15 t'April 1985, kif ukoll l-irċevuti relattivi esebiti in atti, jiġi nnutat li saru dawn il-hlasijiet –

Sena 2006 (pro rata) - €204

Mill-2007 sal-2012 - €4,200

Mill-2013 sal-2016 - €2,990.40

Mill-2017 sal-2018 (pro rata) - €1,154.70

**TOTAL: €8,549.10**

**Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mhallsa mill-inkwilini intimati għall-perjodu mertu tal-kawża, jirrizulta li s-somma li għandha tithallas lir-rikorrenti bhala danni pekunarji hija ta' €11,229.16.**

**Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €4,000 bhala kumpens non-pekunarju.**

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax legali mid-data tas-sentenza.

A skans ta' kull ekwivoku l-Qorti mhux ser tagħti rimedji oħra għax tqis li bil-kumpens akkordat, il-lanjanzi tar-rikorrenti ġew indirizzati adegwament u għalhekk **il-hames talba ser tiġi miċhuda.**

Fic-cirkustanzi l-Qorti sejra **tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru hamsa, sitta u tmienja tal-intimata Muscat b'rabta mal-iżgumbrament.**

**Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sejrjn jiġu respinti hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

**Invece, l-eċċezzjoni numru sebgha tal-intimati Camilleri ser tintlaqa' filwaqt li l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tmien eċċezzjoni stante li d-drittijiet fundamentali tal-istess konjuġi mhumiex mertu tal-kawża odjerna.**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –**

- 1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru sittax kif ukoll il-parti tal-eċċezzjoni hmistax marbuta mal-Artikolu 12B tal-Kap 158 filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
- 2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tmien eċċezzjoni tal-intimati Camilleri, tilqa' l-eċċezzjoni numru sebgha u tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**
- 3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond tagħha bin-numru 12, St. Theresa, Triq is-Sorijiet, Paola u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni u tiċhadha fil-bqija;**
- 4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minhabba l-vjolazzjonijiet subiti minnha kif imsemmi;**
- 6. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens globali fis-somma ta' hmistax-il elf, mitejn u disgħa u ghoxrin ewro u sittax-il ċenteżmu (€15,229.16) in kwantu għal hdax-il elf mitejn u disgħa u ghoxrin ewro u sittax-il ċenteżmu ( €11,229.16) bhala danni pekunarji u in kwantu għal erbat elef Ewro (€4,000) bhala danni non-pekunarji;**

**7. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;**

**8. Tiċhad il-hames talba.**

**9. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imghax legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.**

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

**Imhalled**

**Rita Falzon**

**Dep. Reġ.**