MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Rikors Numru. 33/2010

Dr Cedric Mifsud u Dr Michael Camilleri bhala mandatarji specjali ta' Nazzareno Bezzina, Joseph Bezzina, Miriam Bezzina, Catherine Avero, George Bezzina, Angelo Bezzina, kollha eredi ta' Bartolomeo u Guseppa konjugi Bezzina

vs

L-Avukat Generali u Andre Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2011 giet imsejha fil-kawza Teresa sive Tessie Azzopardi.

Rikors[1].

Permezz ta' rikors prezentat fid-19 ta' Mejju 2010 ir-rikorrenti ppremettew li huma proprjetarji tal-fond 8A, Charlotte Alley, Gharghur.

Il-fond kien inghata lill-intimat Azzopardi b'enfitewsi temporanja minn Giuseppa Bezzina, omm ir-rikorrenti, permezz ta' att tas-6 ta' Awissu 1974, ghall-perjodu ta' 17 il-sena li ghalaq f'Awwissu 1991. Ic-cens kien ta' Lm50 fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

L-intimat Azzopardi ghandu dritt ikompli jokkupa l-fond b'lokazzjoni sknod l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li gie mizjud bl-Att XXIII tal-1979.

Ir-rikorrent qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija ta' hwejgu. Il-kundizzjonijiet impost mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi. L-uniku kumpens offrut hu li jithallas id-doppju tac-cens, meta llum il-valur lokatizju tal-fond hu ferm iktar minn Lm100 fis-sena.

Fil-kawza Amato Gauci v Malta, il-Qorti Ewropea ezaminat kaz identiku u sabet favur ir-rikorrent. Ghalkemm il-qorti ikkonfermat li l-istat ghandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madankollu xorta ghandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-gdida humiex sproporzjonati kontra s-sid originali.
Ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistax jiehu lura l-fond jekk ghandu bzonn ghall-uzu personali, jew dak ta' qraba tieghu. Lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deciza fis-7 ta'

[1] Prezentat fid-19 ta' Mejju 2010.

Dicembru 2009, ghalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa. F'dik is-sentenza l-qorti enfasizzat li mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu u d-dritt tal-Istat.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-ligijiet vigenti qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
2. Tiddikjara li l-ligijiet nulli u bla effett ghaliex jilledu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess tal-art.

<u>Risposta ta' Andrew Azzopardi[2]</u>.

1. Preliminarjament il-gudizzju m'huwiex integru ghaliex hu mizzewweg lil Tereza Azzopardi sa mill-1975, u l-fond hu r-residenza ordinarja tieghu u ta' martu.
2. L-esponent qieghed jokkupa l-fond taht titolu validu fil-ligi, b'kera ghola mill-kera minima stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera.
3. Meta l-fond gie mikri fl-1975, dan kien jikkonsisti fi tlett imwieqel bla dawl, ilma u sistema ta' drenagg, minghajr madum.
4. L-esponenti gab l-imwieqel fi stat abitabbli u ghamel soqfa godda, ghadda d-dawl u ilma, sistema ta' drenagg, kamra tal-banju, pedamenti f'kull kamra biex fuqha tpogga l-madum. Fil-fatt ghamel spiza ta' €35,000.

---

[2] B'digriet li nghata fil-15 ta' Marzu 2011 (fol. 39) il-qorti ordna li tissejjah fil-kawza Theresa Azzopardi, mart l-intimat Azzopardi.

5. Is-sidien kienu ghamlu proposta li l-esponent jixtri l-fond ghal Lm6,000, ammont ferm inqas milli nefaq l-esponent biex gab il-post fi stat abitabbli.
6. Il-gurisprudenza lokali u dik tal-Qorti Ewropea jiehu in konsiderazzjoni l-kundizzjoni tal-fond mikri fi zmien tal-bidu tal-kirja, il-benefikati li jkunu saru fil-fond matul il-kors tal-kirja.
7. Il-kera ta’ Lm50 ghal tlett imwieqel bla dawl u ilma, minghajr madum u drenagg, kien diga’ kera sostanzjali ghola minn dak mitlub fis-suq fl-istess zmenijiet ghall-ambjenti simili ghal dawk mikrija mill-inkwilin. Ukoll ghal dan il-fatt l-inkwilini m’ghandhomx jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew lezi.

<u>Risposta tal-Avukat Generali</u>.

Ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema huma l-Atti jew l-Artikli li skond hu *“qed jimponu kundizzjonijiet li qeghdin jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti noe ghat-tgawdija tal-proprjeta fuq msemmija.”*.

L-Artikolu 12 jipprovdi ghall-konverzjoni ta’ enfitewsi temporanja f’wahda perpetwa, b’dan li sakemm ighaddu 15 il-sena mid-data li fiha tkun ghalqet l-enfitewsi, ic-cens ikun daqs sitt darbiet dak li kien pagabbli qabel il-konverzjoni. Wara dan jizdied kull 15 il-sena skond iz-zieda li tkun sehhet fl-inflazzjoni. Jekk id-dritt ma jigix ezercitat fi zmien sitt xhur, id-dritt ighaddi ghand l-okkupant.

B’dan il-mod il-legislatur ried:-

i. Iserrah ras l-enfitewta, l-inkwilin jew l-okkupant hu x’inhu t-titolu li mhux ser isib ruhu barra l-post.
ii. Issir gustizzja biex dawk li ilhom jokkupaw fond ghal tul ta’ zmien ma jkunux ipprivati minnu wara li jkunu nefqu hafna flus f’miljoramenti. F’dan il-kuntest issir riferenza ghall-kaz James and Others vs UK.

Dak li jipprovdi l-Kap. 158 hu kontroll ta’ proprjeta jew ahjar regolamentazzjoni ta’ kuntratt u mhux esproprijazzjoni.

Jekk wiehed jiddeskrivi l-mizura bhala tehid tal-utile dominju, dan hu permess mill-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Konsiderazzjonijiet.

Il-kaz jittratta dwar il-fond 8A (illum 19), Charlotte Alley, Gharghur. Permezz ta' kuntratt pubblikat fis-6 ta' Awwissu 1974, omm ir-rikorrenti (Giuseppa Bezzina) tat lill-intimati Azzopardi l-fond b'enfitewsi temporanju ghal 17 il-sena bi hlas ta' Lm50 fis-sena cens, li ghalaq fid-9 ta' Awwissu 1991. Madankollu Azzopardi baqghu jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158). Dan wara l-emendi ntrodotti bl-Att XXIII tal-1979. M'huwiex jigi kkontestat li kienu jezisti l-elementi mehtiega sabiex Azzopardi jkun jista' jibqa' jokkupa l-fond b'kirja. L-ilment tar-rikorrenti hu li qeghdin jigu mcahhdin mill-fond, u l-kundizzjonijiet mposti huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi meta tqies li l-kumpens li jithallas hu l-iktar is-somma ta' Lm100. Ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-perit tekniku nkarigat mill-qorti[3] rrelata li fil-fehma tieghu l-valur lokatizju tal-fond:-

i. fid-9 ta' Awwissu 1991 kien ta' €2,900 fis-sena;
ii. fid-9 ta' Awissu 2006 kien ta' €8,800 fis-sena[4];
iii. fiz-zmien li saret l-istima (2011) €9,800 fis-sena[5];

Skond l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili, mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond ghandu jirritorna lura lis-sid ipso jure, bil-benefikati li jkunu saru fih.

---

[3] Ara digriet 14 ta' Gunju 2011.
[4] 15 il-sena wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika.
[5] Fir-rapport jinghad ukoll li *"Ghalkemm fid-digriet tan-nomina l-esponent gie awtorizzat jikkunsidra x-xogholijiet ta' natura strutturali li setghu saru minn meta giet fit-tmiema il-koncessjoni enfitewtika (9 ta' Awwissu 1991) sal-lum, ma jirrizultax illi saru tali xogholijiet strutturali matul dan il-perjodu."* (fol. 72).

Madankollu bs-sahha tal-Artikolu 12(1) tal-Kap. 158 enfitewta li fit-tmiem ta' enfitewsi ghall-perjodu sa 30 sena, f'kaz li l-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, li jkun cittadin Malti u juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, ghandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera minghand il-padrun dirett. F'dan il-kaz ma giex kontestat li Azzopardi huma cittadini Maltin u li fit-tmiem tal-enfitewsi kienu qeghdin jokkupaw id-dar bhala r-residenza ordinarja taghhom. Kera li l-iktar li tista' tkun hi d-doppju tac-cens li kien jithallas. Il-kera pagabbli tigi riveduta kull hmistax-il sena.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra:-

"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary ***to control the use of property*** *in accordance with the* ***general interest*** *or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."*.

Sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern diga' giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Amato Gauci vs Malta** (App. Numru 47045/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009[6], fejn bazikament il-qorti qalet:-

i. Restrizzjoni ghas-sid li jittermina kirja tissarraf f'kontroll tal-uzu tal-proprjeta. Ghalhekk il-kaz ghandu jigi ezaminat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-ghan tieghu 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*

[6] F'dan il-kaz

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 neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita; *"As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention.* ***The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden*** *(see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)."*[7].

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad 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 taghna b'applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta' Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm148[8]. L-intimat xehed li kemm ilu li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, is-sidien ma accettawx il-hlas tal-kera u ghalhekk kienet qeghda tigi depozitata fil-qorti.

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta tieghu, il-possibilta' remota li l-inkwilina jitlaq mill-fond minn jeddu specjalment mehud in konsiderazzjoni li l-kirja setghtet

[7] Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta' Gunju 2011.

[8] Kalkoli maghmula a bazi tar-rati ta' inflazzjoni li hemm fl-iskeda tal-istess Ordinanza.

tintiret[9], nuqqas ta' salvagwardji procedurali fl-applikazzjoni tal-ligi[10], u z-zieda tal-istandard of living f'Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piz zejjed gie mqieghed 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 c-cirkostanzi fuq imsemmija ***"...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property."***. Ghalhekk 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 deisgned 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[11], l-effetti ta' din il-ligi thassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; *"..... a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and*

---

[9] Bl-Att X tal-2009 li emenda l-Kodici Civili, id-definizzjoni ta' inkwilin giet ristretta minn dik li jipprovdi l-Kap. 158 (ara Artikolu 1531F). Dan b'sehh mill-1 ta' Jannar 2010. Inoltre l-protezzjoni tinghata lill-inkwilin u persuni li jissemmew f'dak il-provvediment li jridu jkunu qeghdin jirrisjedu mal-inkwilin fl-1 ta' Gunju 2008 u fid-data tal-mewt tieghu, u soggetti ghal kondizzjonijiet stipulate fl-istess provvediment.

[10] Fis-sentenza dan gie deskritt li jikkonsisti fil-fatt li *"...the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants... either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accomodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimes at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners."*. L-Artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 jelenka l-kazijiet fejn is-sid jista' jaghmel proceduri biex jittermina l-kirja.

[11] Att numru XXXI.

objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.”.

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni ghal min jaghmel kuntratt ta’ enfitewsi fl-1 ta’ Gunju 1995 u wara. B’dan il-provvediment, u ohrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f’Malta, jidher li l-Gvern ta’ Malta kien qieghed jirrikonoxxi li l-qaghda socjali tal-pajjiz ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta’ dawk li bhal rikorrenti sabu ruhhom imcahhdin mill-proprjeta taghhom bi dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f’dan il-kaz il-konkluzjoni li ghamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz **Lindheim and Others v Norway** deciz fit-12 ta’ Gunju 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 ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra.

Il-Qorti Ewropea diga’ kellha l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta’ Amato Gauci u tesprimi l-fehma taghha. Ghalkemm strettament il-gurisprudenza ta’ dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali[12], il-

---

[12] Fis-sentenza **Josephine Bugeja et vs Avukat Generali** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta’ Dicembru 2009 gie osservat:- *"A skans ta’ ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhix marbuta bil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem – sia ghal dawk li huma principji generali*

Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida ghalfejn din il-qorti m'ghandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza. Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-hlas li r-rikorrenti huma intitolati li jircievu skond il-ligi, ic-cirkostanzi l-ohra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ta' *Amato Gauci,* u wkoll il-fatt li s-sid ghandu dritt ghall-awment fil-kera kull 15 il-sena, zmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-reala' ekonomika taz-zmenijiet tal-lum, il-konkluzjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-mizuri li setghu kienu mehtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqghu bzonnjuzi ghaz-zmenijiet tal-lum.

Fir-risposta li pprezenta fit-3 ta' Settembru 2010 l-intimat qal li minn meta ha l-fond fil-pussess tieghu kien ghamel spejjez kbar peress li originarjament kull ma kien hemm kienu tlett imwieqel minghajr dawl, ilma minghajr drenagg. Qal ukoll li fil-fond nefaq is-somma ta' €35,000, ghalkemm meta gie mistoqsi mill-qorti qal li ma jiftakarx x'kienet l-ispiza. Madankollu mill-atti jirrizulta li kwalsiasi xogholijiet li setghu saru kien fil-perjodu tal-enfitewsi[13], u skond l-Artikolu 1522 tal-Kodici Civili mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura ghand is-sid bil-benefikati minghajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi hlas ghall-benefikati[14]. Ghalhekk kieku fil-kors tal-enfitewsi temporanja ma dahalx fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, fit-tmiem l-enfitewsi s-sidien kien ikollhom xorta d-dritt li jiehdu lura l-fond bil-benefikati li jkunu saru mill-enfitewta. Ghalhekk, m'hemmx bazi fl-argument li pproponew il-konjugi Azzopardi.

---

gurisprudenzjali u sia ghal dawk li huma l-konsegwenzi prattici meta dawk il-principji jigu applikati ghal kaz konkret – u dan peress illi, apparti li s-sistema taghna ma tabraccjax id-dottrina tal-precedent jew tal-istare decisis, il-ECHR mhix parti mis-sistema gudizzjarja ta' pajjizna. Ara, a propozitu, is-sentenza ta' din il-Qorti (diversament komposta) tat-18 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet ***Wara r-rikors tal-Kazin tal-Banda San Leonardu ta' Hal-Kirkop, ipprezentat fil-15 ta' Novembru 2004.*** *Mill-banda l-ohra, is-sistema gudizzjarja taghna ma tistax tinghalaq fiha nnifisha u tinjora, jew tonqos milli ghall-anqas tikkonsidra, l-izviluppi fid-dottrina u fil-gurisprudenza f'pajjizi li jhaddnu u jhaddmu principji legali u istituti ta' ligi simili ghal taghna.*".

[13] Fil-verbal tal-access li sar mill-perit tekniku jinghad:- "*Andrew Azzopardi indika lill-Perit Tekniku kif dan il-fond kien originarjament, fl-1974, jikkonsisti f'maqjel kif tidhol b'bitha laterali, fejn illum hemm il-kamra tal-banju, li fiha kien hemm sigra tat-tin u aktar 'il gewwa ien hemm bitha li madwarha kien hemm erbat imqajel ohra. Fl-1991 il-fond kien kif jinsab illum."* (fol. 77).

[14] Ara Artikolu 1523 tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) jipprovdi:-

"*(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali*[15]*, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.*".

L-istess jinghad fl-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni:-

"Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) ta' l-artikolu 47 u ta' l-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn
tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****.".*

Filwaqt li l-Artikolu 242 tal-Kap. 12 jipprovdi li l-Prim'Ministru, matul il-perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data ta' *res judicata* li tkun ddikjarat li, *"xi strument li jkollu l-forza ta' ligi f'Malta jew xi disposizzjoni tieghu tmur kontra xi disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew xi dritt tal-bniedem jew libertà fondamentali elenkati fl-Ewwel Skeda li tinsab ma' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, jew li tkun ultra vires",* **jista'** *".....jaghmel regolament li jkunu jhassru l-istrument jew id-disposizzjoni rilevanti li tkun giet dijkarata bhala li tmur kontra l-Kostituzzjoni jew l-Ewwel Skeda li tinsab ma' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea kif imsemmi fis-subartikolu (1).".* Provvediment introdott bl-Att XXIV tal-1995, u jaghti x'tifhem li l-Prim'Ministru ghandu diskrezzjoni dwar x'ghandu jaghmel[16]. Madankollu l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) huma cari, fis-sens li provvedimenti jew ligijiet li huma inkonsistenti maghhom ***"huma bla effett"***. Hi ghalhekk il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li jaghtu t-twegiba ta' x'jigri f'kaz ta'

[15] Tifsira tad-Drittijiet hi moghtija mill-Artikolu 2, li tinkludi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.
[16] Fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) gie introdott provvediment identiku fl-2006 permezz tal-Att IX tal-2006.

inkonsistenza, minghajr il-htiega li wiehed jirrikorri ghar-regoli ta’ Interpretazzjoni. Certament li provvediment ta’ ligi li hu bla effett ma jistax jigi infurzat. Ghalhekk irrispettivament jekk il-Prim’Ministru jezercitax il-poter tieghu skond l-Artikolu 242 tal-Kap. 12, il-qrati ma jinfurzawx ligi li giet dikjarata inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u/jew l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea[17].

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

i. Ghall-hlas ta’ kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta fuq is-suq. Jekk wiehed kellu joqghod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati ghaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta’ 0.13% tal-valur tal-proprjeta’. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jaghmlu l-qliegh mill-proprjeta taghhom.
ii. Ghall-awment ta’ kera kull hmistax-il sena biss;
iii. Ghal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, cjoe bazat biss fuq l-indici ta’ inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, minghajr ma wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta bhala fattur rilevanti;
iv. Ghal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluz dawk li huma regolati mil-ligi, allura l-uniku rimedju li ghandu s-sid hu li jirreferi l-kaz quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.
v. Ghal stat ta’ incertezza ghar-rigward ta’ meta s-sid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta’ hwejgu.

---

[17] Fl-Ingilterra, *"Secondly, under section 3 of the HRA, UK law must be interpreted, so far as it is possible to do so, in a way that is compatible with Convention rights. If an Act of Parliament breaches these rights, higher courts (such as the High Court, Court of Appeal or Supreme Court) can declare the legislation to be incompatible with Convention rights.65 This triggers a power that allows a minister to make a remedial order to amend the legislation to bring it into line with Convention rights. A declaration of incompatibility does not affect the validity, operation or enforcement of the law. Thus, the HRA respects and maintains parliamentary sovereignty, as the ultimate decision as to whether to amend the law rests with parliament, not the courts. This is commonly referred to as the 'dialogue model' - where the courts are invited by parliament to indicate when legislation is incompatible with human rights but parliament decides if, and how, it will respond (Hickman, 2005). This model contrasts with, for example, the US Bill of Rights or the German Basic Law, which entrench rights as 'supreme law' and allow courts to strike down incompatible legislation." (*The UK and the European Court of Human Rights, Equality and Human Rights Commission Research Report 83, 2012 pagna 23).

Ghaddew diga' iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Ghal nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu f'kazijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta per ezempju ghall-uzu personali tieghu jew ta' membri tal-familja, jew fejn ic-censwalist ma jimmeritax li jinghata 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 ghadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju ghadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

Ir-rikorrenti ghandhom ukoll jedd ghall-kumpens ghas-snin kollha li ilhom imcahhda minn hwejjighom minghajr dritt li jircievu kumpens xieraq. Il-perit tekniku Alan Saliba[18] ta stima tal-valur lokatizju tal-fond oggett ta' dawn il-proceduri:-

1. Fid-9 ta' Awwissu 1991 fl-ammont ta' elfen u disa' mitt Euro (2,900) fis-sena, cjoe' €241 kull xahar.
2. Fid-9 ta' Awwissu 2006 fl-ammont ta' tmint elef u tmien mitt Euro (€8,800) fis-sena, cjoe' €733 kull xahar.
3. Illum fl-ammont ta' disat elef u tmien mitt ewro (€9,800) fis-sena, cjoe' €816 kull xahar.

Ir-rikorrenti nkarigaw lill-perit Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-fond. F'rapport datat 11 ta' Ottubru 2010 jinghad li l-fond jiswa €150,000 bil-pussess vakanti[19], ghalkemm jidher li ma kellux access ghal gewwa[20]. F'rapport iehor datat 18 ta' Mejju 2011 iddikjara li l-valur

[18] Ara digriet tal-14 ta' Gunju 2011 (fol. 43).
[19] Fol. 49.
[20] Fir-rapport jinghad: "*The premises hereunder described were a single residential unit and the descriptions hereunder do not include any structural or other alterations carried out during the period of tenure of the current occupiers. The undersigned did not have access to the premises in question and is hereunder detailing a description based on information provided by Mr Bezzina who is one of several heirs to his father's property.*".

lokatizju tal-fond hu ta' €5,250 fis-sena[21]. Wara li l-qorti qieset l-istimi li nghataw mill-periti, il-kera li skond l-Artikolu 12(2) suppost thallset minn Awwissu 1991, u *"....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 than reimbursement of the full market value...."*[22], ser tikkundanna lill-intimat Avukat Generali, bhala r-rapprezentant tal-Istat Malti, sabiex ihallas is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) lir-rikorrenti.

Fil-fehma tal-qorti m'huwiex mehtieg li l-qorti titratta jekk hemmx ukoll ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minhabba l-konkluzjoni li qeghda tasal ghaliha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordninanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 19, Charlotte Alley, Gharghur, u ghalhekk m'ghandux effett. Ghaldaqstant l-intimati Azzopardi ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

2. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

Spejjez a karigu tal-intimati.

---

[21] Fol. 53.

[22] Paragrafu 77 tas-sentenza **Amato Gauci v Malta**. F'dan il-kaz il-qorti iddikjarat li l-applikant kien intitolat ghall-kumpens ghat-telf ta' kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta mis-sena 2000. Fil-kaz **Edwards vs Malta** deciz fl-24 ta' Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea osservat:- *"As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45)."*.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------