MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 65/2007/1

AIC Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis u b'digriet tat-23 ta' Gunju 2009, wara l-mewt tal-perit AIC Joseph Barbara, il-kaz tkompla mir-rikorrenti l-ohra

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, l-Onorevoli Vici Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja, l-Avukat Generali u Philip Grima

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed ta' Philip Grima u l-iehor tal-Onorevoli Prim Ministru, l-Onorevoli Vici Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja u l-Avukat Generali flimkien minn sentenza moghtija fit-28 ta' Novembru 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li permezz taghha dik il-Qorti:

1. laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament numru tnejn u erbghin (42), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tieghu m'ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess;

3. ikkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta' hmistax-il elf Euro (€15,000).

2. B'digriet tat-12 ta' Dicembru 2011 l-ewwel Qorti ordnat il-korrezzjoni tas-sentenza taghha tat-28 ta' Novembru 2011 billi l-indirizz "42, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan" ghandu jinqara "51, Block D, Triq Alfonso Maria Galea, San Giljan".

Ir-rikors promotorju tar-rikorrenti AIC Joseph Barbara et.

3. Bir-rikors taghhom tas-27 ta' Dicembru 2007 ir-rikorrenti talbu lill-ewwel Onorabbli Qorti sabiex in vista tal-premessi fl-istess rikors joghgobha tiddikjara li bil-fatti hemm esposti gew vjolati d-drittijiet taghhom ghall-proprjeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimat mill-appartament inkwistjoni u dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan.

4. Il-premessi ta' fatt u r-ragunijiet migjuba mir-rikorrent fir-rikors promotorju tal-gudizzju in sostenn tat-talbiet tieghu jistghu jigu riassunti kif gej:

"1. l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 42 appartament maghruf bhala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' Gunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino, ir-rikorrent perit Barbara u l-awtur tar-rikorrenti l-ohra taw l-imsemmi bini b'koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta' Gunju 2002.

"2. b'att tal-5 ta' Dicembru 1977 il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwlament l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 51, gew trasferiti lil cittadini Maltin b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957.

"3. l-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Gunju 2002, il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.

"4. b'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Philip Grima sabiex jirrilaxxja l-appartament numru 51 li kien fil-pussess tieghu in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda dan baqa'

jokkupa l-fond bla titolu fil-ligi u per konsegwenza r-rikorrenti pprocedew bil-qorti (Citaz. Nru. 471/2005JRM) sabiex jizgumbraw.

“5. fil-kors tal-proceduri ta’ zgumbrament msemmija gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta) l-artikolu 12A li b’effett tieghu l-intimat Philip Magri, fost ohrajn fl-istess pozizzjoni tieghu, bhala subcenswalist temporanju jkollu l-jedd li jibqa’ jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artkolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli *mutatis mutandis*.

“6. skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghal mhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta’ subenfitewsi huwa ta’ Lm 135 u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta’ kera ta’ mhux aktar minn Lm 270 fis-sena.

“7. b’hekk l-atturi gew mcahhda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta’ taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-aritkolu tal-ligi msemmi ghandu d-dritt jikkonverti s-subenfitewsi f’kirja bil konsegwenza li l-atturi qieghdin jigu forzatament imnehhija u privi mill-pussess tal-proprjeta’ taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

“8. b’hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

“9. ir-rikorrenti gew konfrontati b’ligi ad hoc li ghaddiet proprju sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt taghhom ghall-proprjeta’ libera u vakanti minn terzi u wkoll fir-rigward ta’ proceduri li kienu diga gew mibdija u dan billi pparalizza d-drittijiet tar-rikorrenti u gab fix-xejn il-procedura ghal zgumbrament intentata minnhom.”

Ir-risposta tal-Prim Ministru, Vici Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja u tal-Avukat Generali

5. Fir-risposta taghhom tad-9 ta’ Gunju 2008 l-intimati kollha barra l-intimat Philip Grima wiegbu sostanzjalment li ma ghandux jirrizulta ksur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni invokati mir-rikorrenti minhabba l-fatt li l-emenda li introduciet l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ma tikkostitwix tehid forzat tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju da parti taghhom peress li:

“1. l-emenda tikkostitwixxi biss kontroll ta’ uzu ta’ proprjeta’ da parti tal-istat fil-paramentri permessi kemm mill-Kostituzzjoni u kemm mill-Konvenzjoni tant li ma rrizultax li r-rikorrenti gew b’xi mod zvestiti in toto mid-drittijiet li kellhom fuq i-proprjeta’ in kwisjoni;

“2. kull ma ghamel l-istat kien li sempliciment, minghajr b’ebda mod ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti bhala proprjetarji. irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni u dan in segwitu ta’ sitwazzjoni li kienet inholqot sussegwentement ghal interpretazzjoni tal-Qrati Maltin tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“3. fil-kaz ta’ skop pubbliku li jkun wiehed socjali l-ammont tal-kumpens ma hux il-valur tas-suq u f’cirkostanzi simili l-ammont ta’ kumpens zghir kemm hu zghir huwa gustifikat u legalment accettat;

“4. l-awment tal-kera previst mill-artikolu 12A jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat u ghalhekk huwa wiehed xieraq;

“5. mill-premess jirrizulta li ma hemm ebda ksur tal-artikoli 37, 47(9) tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u anqas jista’ jirrizulta ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni peress li skont l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni l-Parlament jista’ b’ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu sabiex jigi ffissat il-kumpens pagabbli. Barra minn dan ma jistax jirrizulta ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni ghaliex ir-rikorrenti ma humiex jigu trattati b’mod differenti minghajr gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva u anqas si tratta ta’ sitwazzjoni fejn ma hemmx porporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan intenzjonat.”

Ir-risposta tal-intimat Philip Grima

6. L-intimat l-iehor Philip Grima b’risposta tad-9 ta’ Ottubru 2008 wiegeb li r-rikors tar-rikorrenti ghandu jigi respint sostanzjalment ghar-ragunijiet segwenti:

“1. il-kwistjoni mqajjma hija merament frivola u vessatorja ghaliex dan ma kienx kaz ta’ esproprjazzjoni izda kaz ta’ kontroll tal-uzu tal-proprjeta’;

“2. ir-rikorrenti huma zbaljati fejn isostnu li ma kellhom ebda kuntratt jew ftehim mieghu ghaliex meta jinghata c-cens il-proprjetarju jisvesti ruhu minn tali proprjeta’ u jghaddi l-istess lill-enfitewta;

“3. l-ligi in kwistjoni kienet wahda erga omnes u mhux ad hominem u hemm diversi ligijiet li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta’

“4. dan ma hux kaz fejn is-sid ikun obbligat li jaghmel it-tiswijiet u qatt ma jista’ jiehu lura l-fond;

“5. ma kien hemm ebda dritt kwezit ghaliex il-legislazzjoni in kwistjoni hi prattikament l-istess li kienet saret fl-1979 u saret necessarja minhabba interpretazzjoni li kienet inghatat u li ma taghmilx stat fil-konfront tieghu u li nehhiet id-dubju dwar it-tifsira ta’ “cens originali” li kienu

jidhru fl-artikolu 12 fil-ligi tal-1979. Inoltre s-sidien ma tilfux il-possibilta' li jirriprendu l-pussess fil-kazijiet previsti mil-ligi u ghalhekk jezisti bilanc.

"6. l-Kostituzzjoni tipprovdi li l-kumpens jista' jigi stabbilit b'ligi u ghalhekk ma hemmx lezjoni taht il-Kostituzjoni."

Is-sentenza appellata.

7. Wara li esponiet it-talbiet tar-rikorrenti, it-twegibiet tal-intimati, u kif irrizultawlha, l-ewwel Qorti ghaddiet sabiex taghmel il-kunsiderazzonijiet segwenti li wassluha ghas-sentenza taghha:

"Il-fatti ma jidhrux li huma kontestati. M'hemmx dubju li Grima ma setax jiehu beneficcju:-
"(i) Mill-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li japplika biss ghal dawk il-fondi residenzjali li jkunu inghataw:-

"a. B'enfitewsi ghall-perjodu ta' mhux iktar minn 30 sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979;

"b. B'enfitewsi temporanja ghal kwalsiasi perjodu, jekk il-kuntratt ikun sar fil-21 ta' Gunju 1979 jew wara;

"(ii) Mill-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 li jikkontempla l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa (Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Nutar Dr Herbert Cassar et vs Alice Turner** deciza fit-30 ta' Gunju 2004). Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et** deciza fil-15 ta' Mejju 2006 u li kienet tirrigwarda appartament iehor fil-blokk bini in kwistjoni, ikkonfermat li l-Artikolu 12(4) ma japplikax peress li *"..... l-koncessjoni originali hija wahda perpetwa u ghalhekk ma taghlaqx."*. F'dik is-sentenza rega' gie applikat l-insenjament tal-kawza Cassar et vs Turner.

"Min-naha l-ohra jekk kellu jigi applikat l-Artikolu 12A(1) tal-Kap. 158, allura r-rikorrenti ma jkollhomx jedd li jitolbu

lura l-pussess tal-appartament minghand Grima. Jidher li m'huwiex kontestat li mat-terminazzjoni tas-subenfitewsi, Grima kien cittadin Malti u jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu (ara atti tal-kawza numru 471/2005). Ghalkemm il-koncessjoni subenfitewtika skadiet qabel dahlet fis sehh l-emenda ntrodotta bl-Att XVIII tal-2007, sub-inciz (4) jipprovdi:-

""Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom japplikaw ukoll fil-kazijiet kollha fejn ghad illi l-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar recenti tkun ghalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-subenfitewta flenfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar tkun ghadha tokkupa ddar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data.".

"Provvediment li jidher li jfisser li min kien qieghed jokkupa fond illegalment ghaliex il-koncessjoni enfitewtika jew subenfitewtika tkun skadiet u ma setax jiggranfa ma' xi provvediment ta' qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XVIII tal-2007, inghata dritt personali (kirja) bis-sahha ta' ligi. Dan ifisser li d-dritt inghata b'effett retroattiv lil min kien qieghed jokkupa fond bla titolu, u min kellu d-dritt jirkupra l-pussess vakanti tal-fond sab ma' wiccu sitwazzjoni li zgur ma kienx qieghed jistenna.

"Il-qorti rat is-sentenza li nghatat minn din il-qorti (sede kostituzzjonali) fil-kaz **Angela Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rikors 15/2008) tal-11 ta' Ottubru 2011, fejn ukoll kien qieghed jigi mpunjat l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Minn dik is-sentenza sar appell. Fis-sentenza l-qorti ddikjarat li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ghall-proprjeta ta' Balzan oggett tal-proceduri, ***".... tikser il-jeddijiet taghha mharsa taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."***. Inoltre filwaqt li ddikjarat li mhux ser tqies ittalba ghal zgumbrament, qalet li dawn ma jistghux jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li ghamlet jew li tista' taghmel quddiem il-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament mill-fond oggett tal-proceduri.

"L-effett tal-introduzzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 hu li r-rikorrenti ma jistghux jiehdu lura l-fond.

"L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

""Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

"Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex ***jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta*** *skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."*.

"L-introduzzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 certament li jikkwalifika bhala kontroll ta' uzu (ara **Amato Gauci vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009 li kienet titratta l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158). Il-mizura li ha l-legislatur tidher li hi ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta' akkomodazzjoni ta' min qieghed fis- sitwazzjoni ta' Grima. Hu maghruf li l-Istat ghandu margni ta' apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta' akkomodazzjoni."

8. Hawnhekk l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha ghaddiet biex ticcita xi principji enuncjati fil-kazistika tal-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u imbaghad issoktat taghmel il-kunsiderazzjonijiet segwenti dwar il-fattispeci partikolari tal-kawza:

"Meta l-qorti tqies:-

"i. Li r-rikorrenti gew imgieghla jidhlu f'relazzjoni kuntrattwali ta' lokazzjoni ghal zmien indefenit, minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika kienet diga' skadiet meta giet promulgata u dahal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-ligi stess tipprovdi li l-kirja tiggedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista' jiehu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f'kazijiet limitati, cjoe' morozita fil-hlas tal-kera, jekk

linkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ghamel hafna hsara fid-dar, jew uza l-fond milli bhala r-residenza ordinarja tieghu.
“ii. L-ghoti ta’ titolu ta’ lokazzjoni lil min ma kellux dritt jkompli jokkupa fond;

“iii. Li r-rikorrenti m’ghandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta’ Grima timmeritax li jinghata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat ghandu d-dmir li jipprovdi ghal min hu dghajjef. Madankollu l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn min verament ghandu bzonn li jinghata l-protezzjoni tal-istat u min m’ghandux bzonn. Hekk per ezempju ma tatix il-possibilta ghal indagni biex jigi stabbilit jekk l-okkupant ghandux akkomodazzjoni alternattiva jew x’inhi l-kundizzjoni finanzjarja tieghu.

“iv. Bhala nuqqas iehor li l-ligi ma tikkunsidrax il-qaghda finanzjarja ta’ min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jiehu lura hwejgu.

“v. Ir-rata baxxa ta’ kera li r-rikorrenti ghandhom dritt ghaliha b’applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, meta paragunata mal-kera fis-suq hieles. Id-divergenza hi sinifikanti. Il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum m’hijiex dik li kienet fl-1979, meta gew introdotti l-emendi fil-Kap. 158 li kienu jinkludi l-ghoti ta’ dritt ta’ kirja wara t-terminazzjoni ta’ koncesssjoni enftitewtika temporanja;

“vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m’hijiex realistika meta tqies l-gholi tal-hajja. Is-sid ghandu jdejh marbutin fir-rigward ta’ b’kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera;

“vii. In-nuqqas ta’ certezza dwar meta r-rikorrenti ikunu jistghu jirkupraw il-fond;

“viii. Skond il-perit tekniku l-valur tal-fond hu ta’ €150,000. Il-qorti m’ghandix dubju li l-valur tal-fond b’inkwilin ighix fih, hu ferm inqas milli kieku l-fond hu bil-pussess vakanti;

"ix. Il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li nghatat fil-kaz **Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar *".... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era...."*. Qalet ukoll *"....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)."*. Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata;

"tikkonkludi biss li t-tezi tar-rikorrenti ghandha mis-sewwa u li l-piz li s-sid qieghed jintalab li jgorr hu eccessiv. L-argument li din il-ligi saret sabiex tirrimedja ghal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li nghatat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz **Turner vs Cassar**, ma jregix. Fil-kaz ta' Amato Gauci, fejn kien qieghed jigi mpunjat l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, il-Qorti osservat:-
""In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). 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.".

"Ragunament li japplika wkoll ghal kaz tal-lum.

"In vista ta' dak li nghad hawn fuq m'hemmx htiega li l-qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-ohra tal-ligi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi taghhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal ghal ksur tad-drittijiet fundamentali

tarrikorrenti kif imharsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

“Min-naha l-ohra l-qorti hi tal-fehma li ma ghandux ikun li tghaddi ligi simili u l-Istat ma jhallasx kumpens lir-rikorrenti, li sabu ruhhom f’sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta taghhom inghata titolu b’mod retroattiv. B’rizultat ta’ din il-ligi rrikorrenti kienu kostretti li fl-ahhar tal-2007 jaghmlu din ilkawza biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Ghalhekk ser tordna li l-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta’ hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b’riferenza ghall-valur lokatizju, u meta dahlet fis-sehh il-ligi.

“Gialadarba fil-kawza numru 471/2005 qieghed jintalab l-izgumbrament ta’ Grima minhabba li m’ghandux titolu biex ikompli jokkupa l-fond, liema kawza qeghda tistenna l-ezitu ta’ din il-kawza biex ikun jista’ jitkompla s-smiegh taghha, il-qorti ma tarax li hemm lok li taghti xi provvediment f’dan ir-rigward. L-ghan ta’ din is-sentenza hu principalment li kemm jista’ jkun ir-rikorrenti jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu kieku ma dahalx fis-sehh l-Att XVIII tal-2007.”

9. Wara dawn il-kunsiderazzjonijiet l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza fis-sens li gia` inghad [1].

L-appell tal-intimat Philip Grima

10. L-intimat Philip Grima hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta’ Novembru 2011 u interpona dan l-appell minnha permezz ta’ rikors tal-14 ta’ Dicembru 2011 li bih talab li dik is-sentenza tigi revokata u t-talbiet attrici jigu michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi.

11. L-aggravji tal-appellant jistghu jigu riassunti kif gej:

[1] Ara sezzjoni markata 1 u intestata “Preliminari” f’din is-sentenza.

1. il-konkluzjonijiet li waslet fihom il-Qorti Ewropeja fil-kaz **Hutten-Czapska v. Polonja** kienu aktar jaqblu mal-ordnijiet ta’ rekwizizzjoni ta’ postijiet residenzjali fejn il-kera kienet baxxa u l-obbligi kollha tal-manutenzjoni kienu fuq is-sid li qatt ma kellu c-cans taht l-ebda cirkostanza illi jiehu l-fond lura;

2. fil-konkluzjonijiet taghha l-ewwel Qorti ma ddikjaratx li l-ligi b’xi mod fiha nfisha kienet qed tivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll izda dahlet fl-argument tal-proporzjonalita`;

3. mhux korrett li jinghad li l-piz tal-legislazzjoni tinxtehet fuq familja wahda ghaliex il-ligi tghodd *erga omnes* u hemm familji ohrajn li jintlaqtu mill-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u taht dak il-Kap. ir-ripreza tal-pussess da parti tas-sid hija aktar wiesa minn kif kienet taht il-Kap. 69 peress li l-kirja hija protetta ghal min kien fil-fatt joqghod fil-post, kien cittadin Malti u l-fond huwa r-residenza ordinarja tieghu;

4. inkwantu l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, qieghed jintesa li l-awtur tal-atturi kien kuntent bl-ammont li kien qieghed jircievi minghand il-Gvern Ingliz meta dahal fil-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja u liberament stabbilixxa l-valur li hu deherlu kien dak tas-suq. Dak il-valur qieghed jigi rispettat billi l-Kap. 158 stabbilixxa l-kriterju tal-indici tal-gholi tal-hajja sabiex jigi determinat il-valur kurrenti tal-kumpens pagabbli llum ghall-istess fond.

5. bil-kriterju tas-suq adoperat mill-ewwel Qorti l-kontroll mill-iStat tal-uzu tal-proprjeta` ghal skopijiet socjali jispicca fix-xejn u l-iStat jispicca bla ebda funzjoni u bl-ebda kontroll ghaliex ikun biss is-suq li jikkontrolla u f’dan ir-rigward jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja fil-kaz ta’ Amato Gauci.

6. la l-Qorti ma kinitx il-forum adatt biex tiddeciedi fuq il-kwistjoni tal-izgumbrament tieghu daqstant iehor “ma setghetx torbot lill-konvenut Grima minn dawk l-

eccezzjonijiet kollha illi l-ligi taghtih” ghaliex altrimenti tkun qed iggib fuqha kompetenza illi hija stess tghid illi m’ghandhiex apparti li parti privata ma jistax hu jaghti rimedju kostituzzjonali lir-rikorrenti.

Ir-rikors tal-appell tal-intimati appellati minbarra Philip Grima

12. L-intimati l-ohra minbarra Philip Grima hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili u interponew appell minnha permezz ta’ rikors tas-16 ta’ Dicembru 2011 li bih talbu li dik is-sentenza tigi revokata u t-talbiet attrici jigu michuda u jigu milqugha l-eccezzjonijiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

13. L-aggravji tal-appellanti hlief ghal Philip Grima jistghu jigu riassunti kif gej:

1. l-ewwel Onorabbli Qorti ma messhiex laqghet it-talba tar-rikkorenti u ddikjarat li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament numru 42, St. Julian’s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u anqas messha ddikjarat li dak l-artikolu m’ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew is-successuri tieghu ma ghandhom jiehdu ebda beneficcju mill-istess u lanqas kien messha kkundannat lill-iStat ihallas kumpens lir-rikorrenti ta’ hmistax-il elf Euro (€15,000);

2. l-ewwel Qorti ma evalwatx korrettement l-isfond li fih isiru l-kontrolli fuq l-uzu tal-proprjeta` mill-iStat u cioe` li fejn hemm interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles ma’ dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta’ *social housing* u ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jidher li kien hemm tnaqqis sostanzjali fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margni wiesgha tal-iStat li jillegisla fil-kuntest ta’ mizuri socjali fosthom il-qasam tad-djar;

3. fl-eventwalita` li tinsab lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent id-dikjarazzjoni ta' tali lezjoni ghandha titqies sufficjenti u fi kwalunkwe kaz l-ammont li Qorti ordnat li jithallas huwa eccessiv.

Ir-risposta tar-rikorrenti appellati ghaz-zewg appelli tal-intimati

14. Fir-risposta taghhom tat-3 ta' Jannar 2012 ir-rikorrenti appellati talbu li s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti u dan sostanzjalment ghar-ragunijiet segwenti:

<u>Dwar l-element ta' proporzjonalita</u>`

1. il-bilanc li jrid jintlahaq huwa fir-rigward tal-mizuri li jkunu qieghdin jittiehdu u d-drittijiet jew interessi li jkunu qieghdin jigu michuda lis-sidien jew pussessuri skont il-kaz u mhux bejn il-margini wiesgha moghti lill-iStat u t-tnaqqis fil-valur lokatizzju; u cioe`, fil-kaz *de quo*, il-bilanc irid ikun bejn l-interessi tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond taghhom u kwalunkwe interess li jista' jkollu l-intimat Philip Grima, u l-ewwel Qorti gustament kkonkludiet wara li stharrget il-fattispeci kollha tal-kaz li tali bilanc ma kienx intlahaq.

2. mhux minnu li l-ewwel Qorti ma stharrgitx l-aspett ta' proporzjonalita` "fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali" u huwa car li llum is-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjizna fil-prezent, partikolarment fir-rigward tal-akkomodazzjoni socjali, ma tehtiegx intromissjoni ta' dan it-tip u ta' tali portata mill-Gvern ghaliex ma jistax jinghad li fis-sena li dahal fis-sehh l-Artikolu 12A, u cioe` fl-2007, Malta kienet qed issofri minn xi nuqqas ta' appartamenti ghall-kiri bi prezzijiet ragjonevoli;

3. l-Artikolu 12A ma joffri ebda bilanc bejn l-interessi tal-okkupant tal-appartament u cioe` tal-intimat Philip Grima u dak tar-rikorrenti minhabba s-sitwazzjoni finanzjarja tal-istess intimat tenut kont tal-fatt li jirrizulta li l-intimat ghandu diversi proprjetajiet u ghalhekk il-

koncessjoni maghmula favur tieghu fl-2007 ma setghetx tigi kkunsidrata bhala aggustament mehtieg sabiex tigi rettifikata ingustizzja socjali;

4. il-Konvenzjoni Ewropeja ma tippermettix li l-legislatur jabbuza u jdahhal fis-sehh ligi li legalment tittenta tirriverti dak li jkun gia` sehh snin qabel – mal-konsolidazzjoni tas-subcens – u b'hekk jissana l-okkupazzjoni illegali u abbuziva ta' interessi privati minghajr ebda bilanc u b'mod diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti.

<u>Dwar il-valur likwidat u l-applikabilita` tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158</u>

5. l-ammont likwidat favur ir-rikorrenti huwa ghal kollox gustifikat tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti mhux biss sofrew ingustizzja gravi bit-tibdil tal-ligi matul il-proceduri taghhom gudizzjarji izda sofrew anke dannu ta' natura finanzjarja ghaz-zmien kollu mill-2007 sad-data tas-sentenza, u ghalhekk id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali mhijiex aktar sufficjenti;

6. hija wkoll gustifikata d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u l-intimati jew is-successuri taghhom m'ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess ghaliex jekk ma jinghadx dan kien ikun ghal kollox inutli li l-ewwel Qorti tippronunzja ruhha fir-rigward tal-Artikolu 12A imsemmi billi tiddikjarah leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-qorti</u>

Principji

15. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jinkorpora tliet regoli distinti: l-ewwel regola migjuba fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, hija ta' natura generali u tesponi l-principju tat-tgawdija pacifika tal-proprjeta`; it-tieni regola, migjuba fit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu, tkopri l-privazzjoni mill-possedimenti u

tassoggettaha ghal certi kundizzjonijiet; it-tielet regola li tinsab fit-tieni paragrafu tirrikonoxxi li l-iStat huwa ntitolat *inter alia* li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` konformement mal-interess generali. It-tliet regoli, izda, ghalkemm distinti ma humiex disgunti wahda  mill-ohra, peress li t-tieni u t-tielet regola jirrigwardaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indhil mad-dritt ghall-godiment pacifiku tal-proprjeta` u ghalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-principju generali espost fl-ewwel regola[2].

16. Sitwazzjonijiet bhal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` *(lawfulness)*, (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust[3].

17. Oqsma bhalma hu dak tad-djar jistghu ta' spiss jirrikjedu xi forma ta' regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f'dak il-kaz meta, tkun tista' tithalla topera ghal kollox taht it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju ghat-twettiq taghhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu ghalhekk rikonoxxut li l-margini ta' apprezzament da parti tal-iStat f'dan il-qasam ghandu jkun wiehed wiesgha u li ghalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku jew generali ghandha tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wiehed manifestament bla bazi ragjonevoli[4].

---

[2] ECHR **Hutten-Czapska v. Poland**, [GC], 19/6/2006 #157 u s-sentenzi hemm riferiti; ara wkoll **Edwards v. Malta**, 24/10/2006 # 57; **Ghigo v. Malta**, 26/9/2006 #48; Dec. Amm. **Nobel v. The Netherlands and others**, 2/7/2013 #30

[3] ECHR **Bitto and others v. Slovakia**, 28/1/2014 #95 [ghada ma hix finali]

[4] Ibid #96

18. B’danakollu, jrid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu. Din il-htiega ta’ proporzjon issib l-espressjoni taghha fin-nozzjoni ta’ “bilanc xieraq” li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-htigijiet tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F’dan il-kuntest il-Qorti jehtigilha taghmel ezami komprensiv tal-interessi varji u taccerta ruhha jekk b’rizultat tal-indhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat[5].

Applikazzjoni tal-principji

19. L-aggravji tal-appellanti jindirizzaw fl-ewwel lok il-kwistjoni ta’ proporzjonalita`, fit-tieni lok id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti fis-sentenza appellata li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m’ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti appellati u li l-intimat u/jew successuri tieghu m’ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess, u fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghall-aggravji premessi, l-ammont ta’ kumpens u ghalhekk l-aggravji tal-intimat appellant Philip Grima u tal-intimati l-ohra ser jigu kkunsidrati flimkien taht il-kapi indikati.

Proporzjonalita`

20. L-appellant Philip Grima f’dan ir-rigward jissottometti li mhux minnu li l-piz tal-legislazzjoni inxtehet fuq familja wahda ghaliex jghid li l-ligi tghodd *erga omnes* u hemm familji ohrajn li jintlaqtu mill-Artikolu 12A tal-Kap. 158 taht dan il-Kap. il-possibilita` ta’ ripreza mis-sid hija aktar wiesgha minn kif kienet taht il-Kap. 69 ghaliex il-kirja hi protetta ghal min kien fil-fatt joqghod fil-post, kien cittadin Malti u l-fond huwa residenza ordinarja tieghu.

21. Il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li mkien fis-sentenza appellata ma jinghad li bl-Artikolu 12A imsemmi “l-piz tal-legislazzjoni inxtehet fuq familja wahda”. Dak li qalet l-

---

[5] Ibid #97

ewwel Qorti, wara li ghamlet apprezzament tac-cirkostanzi kollha li dehrilha relevanti in materja, hu li "l-piz li s-sid qieghed jintalab li jgorr hu eccessiv". Apparti, ghall-mument, jekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kinitx korretta jew le, in-natura tal-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti u l-ghan persegwit minnha b'dak l-ezami, u cioe` biex tistabbilixxi jekk bil-ligi inkwistjoni s-sid kienx qieghed jintalab igorr piz eccessiv, kien wiehed korrett u dak li kien mistenni minnha li taghmel. Il-Qorti kkoncediet li l-mizura li ha l-legislatur kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta' akkomodazzjoni ta' min qieghed fis-sitwazzjoni tal-intimat Grima u li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesghin f'dan il-qasam izda korrettement irrilevat ukoll li barra l-interess generali hemm ukoll l-interess privat li jrid jigi salvagwardjat u meta ghamlet evalwazzjoni tal-interessi varji waslet ghall-konkluzjoni li bil-mizura li ha l-iStat ir-rikorrenti kienu qeghdin mgieghla jissaportu piz eccessiv u sproporzjonat.

22. L-istess intimat Gatt izid jghid li l-valur annwali tar-rikavat mill-fond inkwistjoni li l-awtur tal-atturi stess kien iddetermina meta dahal f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja dwaru mal-Gvern Ingliz qieghed jigi rispettat meta l-ligi stabbiliet il-kriterja tal-indici tal-gholi tal-hajja biex jigi determinat il-valur kurrenti tal-kumpens pagabbli ghall-fond. Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta' subenfitewsi sar fl-14 ta' Gunju 1957 ghall-perjodu pjuttost twil ta' 45 sena. Dakinhar l-awtur tar-rikorrenti certament ma setax janticipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta' subcens pattwit fil-kors tad-dekorriment taz-zmien mentri seta' jaspira ghall-eventwalita` li l-fond jirritorna ghandu fi tmiem iz-zmien tas-subcens meta jkun jista' liberament jinnegozja d-dhul mill-istess fond fid-dawl tar-realtajiet ekonomici renjanti dak iz-zmien. Il-mizura legislattiva inkwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-gholi tal-hajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subcens inizjali, irrizulta insufficjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinzamm il-bilanc mehtieg billi jigi assigurat lir-rikorrenti rikavat ragjonevoli komparat ma' dak li setghu jircievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittiehed qies tal-fatt li l-mizura legislattiva

inkwistjoni ttiehdet ghal skopijiet ta’ interess generali socjali.

23. L-intimati appellanti l-ohra barra Grima jsostnu li fil-kuntest ta’ kontroll legittimu mill-iStat tal-uzu ta’ proprjeta` fl-interess generali l-ewwel Qorti ma setghetx tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles mal-valur li ghandu jithallas ghal ghanijiet ta’ *social housing*.

24. Huwa minnu li fejn si tratta ta’ uzu ta’ proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta’ *social housing* il-valur li jista’ jkollu jithallas jista’ jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli[6] izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta’ diskrezzjoni li ghandu l-iStat f’dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni[7]. Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittiehdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista’ jittiehed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidhol f’kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri izda wkoll tal-ezistenza ta’ salvagwardi procedurali li jassiguraw li t-thaddim tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet ta’ proprjeta` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli[8]. Ghalhekk jista’ jittiehed qies tal-interessi vari involuti, inkluz dak tas-sid li jippretendi li jaghmel profitt mill-proprjeta` tieghu[9], tal-imgieba tal-partijiet, inkluzi l-mezzi uzati mill-Istat u t-twettiq taghhom. Fatturi ohra relevanti huma l-incertezza legislattiva, amministrattiva jew rizultanti mill-prattici addotatti mill-awtoritajiet. Inoltre, jispetta lill-awtoritajiet pubblici li fi kwistjonijiet fejn hemm l-interess generali jagixxu fi zmien utli u b’mod adegwat u konsistenti[10]. Dan hu li ghamlet sewwa sew l-ewwel Qorti fl-ezercizzju evalwattiv taghha li

---

[6] ECHR **Mellacher and others v. Austria**, 19/12/ 1989 #48; **Ghigo v. Malta**, *op.cit.* #67; **Edwards v. Malta**, *op cit.* #76; **Amato Gauci v. Malta**, 15/9/2009 #62
[7] ECHR **Broniowski v. Poland**, 22/6/2004 #182; **Hutten-Czapska v. Poland**, *op.cit.* #223; **Ghigo v. Malta**, *op. cit.* #68; **Edwards v. Malta**, *op cit.* #77
[8] ECHR **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28/7/1999 #54; **Ghigo v. Malta**, *op.cit.* #62
[9] **Hutten-Czapska v. Poland**, *op. cit.* #239; **Ghigo v. Malta**, *op. cit.* #66
[10] **Broniowski v. Poland**, *op. cit.* #151;

fil-kors tieghu elenkat dettaljatament il-varji cirkostanzi relevanti tan-natura fuq imsemmija.

25. Ghalhekk, l-ezercizzju li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li ghamlet tal-interessi u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kien wiehed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti bhala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li ghamlet dik il-Qorti.

26. Ghaldaqstant l-aggravji tal-appellanti dwar dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, li fil-fatti speci tal-kaz odjern il-piz li s-sid qieghed jintalab li jgorr hu eccessiv, huma infondati u qeghdin jigu respinti.

Ghandux jigi applikat l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 fil-konfront tar-rikorrenti appellati

27. Fir-rikors tal-appell tieghu l-appellant Philip Grima jikkummenta li l-ewwel Qorti ma ddikjaratx li l-ligi nfisha kienet qed tivvjola l-Artikolu 12 tal-Ewwel Protokoll izda li ghamlet hu li dahlet fl-argument jekk kienx hemm proporzjonalita`. L-appellant ma jigbed ebda konkluzjoni minn din l-osservazzjoni u anqas jispjega fejn irid jasal l-appellant bl-istess osservazzjoni. Jista' jkun li l-appellant Grima b'din l-osservazzjoni qieghed jimplika li l-ewwel Qorti bhala konsegwenza ma setghetx fis-sentenza taghha tiddikjara li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ma ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti appellati. Din l-inferenza tal-Qorti hi msahha bil-fatt li aktar tard fl-appell tieghu l-appellant Grima jissottometti li la darba l-ewwel Qorti ddecidiet li ma kinitx qieghda tordna l-izgumbrament tieghu ghaliex dehrilha li ma setghetx tiddeciedi fuq l-izgumbrament daqstant ma setghetx torbot lill-konvenut Grima minn dawk l-eccezzjonijiet kollha li l-ligi taghtih. Minn dan jidher li l-appellant Grima qieghed isostni li la darba l-ewwel Qorti ma sabitx li l-Artikolu 12A jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll isegwi, skont hu, li dak l-artikolu huwa pjenament validu legalment u l-ewwel Qorti ghalhekk ma setghetx tipprivah milli jinvokah fil-proceduri ta' zgumbrament.

28. L-ewwel Qorti, izda, ma llimitatx ruhha li tghid li ma kienx hemm proporzjonalita` izda segwiet billi laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament inkwistjoni. L-Artikolu 3(2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropeja[11] jipprovdi li fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Ghalhekk, darba li l-ewwel Qorti ddecidiet li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar gie ritenut li jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament inkwistjoni dan jikkomporta li l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet ghall-kawza huwa bla effett[12] u jikkomporta li l-Artikolu 12A ma jistax jigi invokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet inkwantu ghall-fond inkwistjoni. Ghalhekk ma hemm ebda kontradizzjoni f'dak li ordnat l-ewwel Qorti u anzi dak li ordnat il-Qorti huwa pjenament in armonija ma' dak li trid il-Kostituzzjoni.

29. Finalment, f'dan il-kuntest l-appellant Grima jistaqsi retorikament, kwazi *di passaggio* u b'mod mill-aktar kazwali, "jista' parti privata taghti rimedju kostituzzjonali lil rikorrent?". Jinghad retorikament ghaliex l-appellant minnufih jghaddi biex jaghti r-risposta tieghu ghad-domanda tieghu billi jzid "Jista jkollu interess, imma ma jaghtix hu r-rimedju, ikun x'ikun". Ghal darb'ohra ma hu xejn car x'qieghed jipprova jghid l-appellant bl-osservazzjonijiet sibillini msemmija. Fil-kawza odjerna r-rimedju ma hux jinghata mill-parti privata izda mill-Qorti u ghalhekk huwa ghal kwantu inutili li r-rikorrent isaqsi jekk il-parti privata tistax taghti rimedju kostituzzonali u daqstant inutili hi r-risposta li hu stess jaghti.

30. B'riferenza ghal kwistjoni hawn taht ezami l-appellanti l-ohra barra l-appellant Grima ma jzidu xejn mar-ragunijiet taghhom li gia` gew indirizzati u rigettati fil-

---

[11] Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta
[12] Ara wkoll Q. Kost**. H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Generali et.**, 8/10/2012 #19-23

kunsiderazzjonijiet precedenti tal-Qorti f'din is-sentenza u ghalhekk anki da parti tal-Qorti ma hemm x'jizdied.
31. Ghaldaqstant l-aggravji tal-appellanti dwar ghandux jigi applikat l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 fil-konfront tar-rikorrenti appellati qeghdin ukoll jigu michuda.

Il-fatt u l-ammont tal-kumpens ordnat fis-sentenza appellata

32. Inkwantu ghal dan l-aspett l-appellant Grima ma ssolleva l-ebda aggravju, evidentement ghaliex din il-parti tas-sentenza lilu ma tinteressahx ghaliex huwa ma gie ordnat ihallas ebda parti mill-kumpens ordnat.

33. L-appellanti l-ohra barra Philip Grima jissottomettu fl-ewwel lok li fl-eventwalita` li l-Qorti ssib lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll id-dikjarazzjoni ta' tali lezjoni ghandha titqies sufficjenti. Il-Qorti semplicement ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni fic-cirkostanzi tal-kaz tal-lum anki jekk b'effett tas-sentenza tal-lum ir-rikorrenti jkunu f'pozizzjoni li jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni. Bl-Att XVIII tal-2007 ir-rikorrenti gew frustrati fit-tentattiv taghhom permezz ta' proceduri gudizzjarji biex, kif kellhom dritt jaghmlu skont il-ligi, jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom wara li skada z-zmien tas-subcens koncess lil Philip Gatt li sa minn dakinhar ilu jokkupa l-fond inkwistjoni. Ta' dan ir-rikorrenti ghandhom jigu kumpensati mid-data li gie in vigore l-Att XXVIII imsemmi. Ghandu jinghad li s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Angela Balzan v. Onorevoli Prim Ministru et** tal-11 ta' Ottubru 2011 u li giet citata mill-appellanti bhala ezempju ta' sentenza fejn minkejja li sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma ordnatx il-pagament ta' kumpens giet eventwalment riformata minn din il-Qorti[13] li ordnat il-pagament ta' kumpens.

34. Dwar dan l-aggravju l-appellanti barra Philip Grima jissottomettu li fi kwalunkwe kaz l-ammont li l-ewwel Qorti ordnat li jithallas bhala kumpens huwa eccessiv u semmew bhala ragunijiet li l-proprjeta` hi wahda qadima,

---

[13] Q Kos **Angela Balzan v. Onorevoli Prim Ministru et.** 7/12/2012

il-parkegg fl-inhawi hu wiehed limitat, is-sitwazzjoni ekonomika kurrenti, l-*oversupply* fis-suq ta' proprjeta` simili, nuqqas ta' data ufficjali fis-suq li turi l-valuri kurrenti.

35. L-ewwel Qorti ghall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens strahet fuq dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern dwar il-valur lokatizju tal-fond *de quo* u hadet in kunsiderazzjoni meta dahlet fis-sehh il-ligi inkwistjoni. Ma jirrizultax li fil-kors tal-proceduri l-appellanti talbu n-nomina ta' periti perizjuri biex jikkontestaw l-istimi tal-perit Schembri u anqas jirrizulta li ngabu xi provi dwar il-fatti allegati migjuba minnhom f'din l-istanza bhala ragunijiet biex jimpunjaw l-ammont tal-kumpens u bhalma anqas gew sollevati xi oggezzjonijiet ghall-istess stimi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom wara li kienu rrelataw l-istess periti. Fic-cirkostanzi l-Qorti ma ssibx ragunijiet sabiex tvarja l-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

36. L-aggravji tal-appellanti dwar l-ammont tal-kumpens ordnat mill-ewwel Qorti qeghdin ghalhekk jigu michuda.

37. B'hekk l-aggravji kollha tal-appellant Philp Grima u tal-appellanti l-ohra barra Philip Grima gew kollha michuda u ghalhekk is-sentenza appellata ser tigi konfermata.

Decide

Ghal motivi premessi, il-Qorti tiddisponi mill-appell ta' Philip Grima u mill-appell tal-intimati appellanti l-ohra billi tichadhom u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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