QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' April 2018

Numru 20

Rikors Kostituzzjonali Numru 67/2015/1 AF

Frances armla minn Anthony Montanaro, Josette mart Walter Casolani, Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro, Malcolm Montanaro u Anthony Montanaro

v.

Avukat Ġenerali u Paul Aquilina

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed mill-konvenut Paul Aquilina u l-ieħor mill-Avukat Ġenerali – mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fil-11 ta' Mejju 2017 li sabet li l-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] jikser id-dritt tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u

taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [“l-Ewwel Protokoll”]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti iddikjarat illi dan l-artikolu m’għandux effett bejn il-partijiet u illi l-konvenut Paul Aquilina ma jistax jistrieħ fuq dak l-artikolu sabiex jibqa’ jokkupa l-proprjetà tal-atturi, u ikkundannat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas is-somma ta’ għaxart elef euro (€10,000) lill-atturi bħala kumpens għall-ksur tad-dritt tagħhom.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »... illi permezz ta’ din l-azzjoni l-atturi qegħdin jitolbu lill-qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali min-ħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.
>
> »Mill-provi prodotti jirriżulta li in forza ta’ konċessjoni enfitewtika datata 24 ta’ Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, Anthony u ħuh William Montanaro kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 32 ġà 8, *Issis*, Triq Santa Skolastika, Birgu, Malta, lill-intimat Paul Aquilina taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta’ Lm80 fis-sena.
>
> »Anthony Montanaro akkwista sehem ħuh mill-proprjetà permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni datat 1 ta’ Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Mal-mewt ta’ Anthony Montanaro fl-10 ta’ Marzu 2004, il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu l-attriċi Frances Montanaro bħala użufruttwarja u n-nuda proprjetà fuq uliedu Josette Casolani, Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro u ulied il-mejjet Gerald Montanaro, Malcolm u Anthony Montanaro, ilkoll atturi f’din il-kawża.
>
> »Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-23 ta’ Ġunju 2006. Madana-kollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-intimat Aquilina kellu dritt jibqa’ jokkupa l-fond b’titolu ta’ kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b’ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b’dan illi jerġa ‘ jiżdied b’dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa’ l-kirja favur l-intimat u / jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skond il-liġi.
>
> »Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, u *cioè* fl-24 ta’ Ġunju 2006, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat Aquilina fil-kirja tal-

fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandu kera annwali ta' Lm160 fis-sena, llum €372.70. Madanakollu, l-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimat, liema kera qiegħda għalhekk tiġi depożitata minnu taħt l-awtorita' tal-qorti.«

3. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Aquilina il-fond 32 ġà 8, *Issis*, Triq Santa Skolastika, l-Birgu u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;

»2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 32 ġà 8 *Issis*, Triq Santa Skolastika, Birgu bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond tal-intimat Aquilina;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

»5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. L-Avukat Ġenerali ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

»2. illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-24 ta' Ġunju 1985, il-mejjet Anthony Montanaro flimkien ma' ħuh William taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal wieħed u għoxrin sena il-fond mertu ta' din il-kawża u cjoè l-fond numru 32 ġà 8, *Issis*, Triq Santa Skolastika, il-Birgu lill-intimat Paul Aquilina;

»3. issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979; għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie impost xejn fuq ir-rikorrenti u dan, għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu …;

»4. illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid furzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evident li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal depriv-azzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat *tramite* dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

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

»7. illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Kif iddikjaraw ir-rikorrenti stess … qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja l-intimat Aquilina kien ikun żgumbrat mill-fond in kwistjoni;

»8. illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora fih l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, liema artikolu huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»9. illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.* Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta 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 rend chargeable*";

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

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

»12. illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament ta' Paul Aquilina. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

»13. illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt; allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

»14. illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-onorabbli qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u cjoè mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

»16. tajjeb jiġi sottolineat li dan iċ-ċens ġie mogħti *bi buona volontà* tar-rikorrenti u ħadd ma impona fuqhom li jagħtu dan il-fond b'ċens għax kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali. Barra minn hekk, peress li meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi, l-enfitewsi ma kinitx tintlaqat bil-Kap. 116 u cjoè bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, ir-rikorrenti setgħu, kieku riedu, talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru u b'hekk ma kienx ikun hemm dan l-isproporzjon li r-rikorrenti qed jaraw illum il-ġurnata u li qed jilmentaw minnu;

»17. illi għalkemm il-kera jidher li qatt ma ġiet aċċettata mir-rikorrenti, l-ammont ta' €372.20 (Lm160) fis-sena mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz tagħha r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju u dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

»18. illi ladarba r-rikorrenti daħlu fil-kuntratt tal-1985 b'għajnejhom miftuħa meta setgħu ottjenew kundizzjonijiet aħjar, li setgħu ikunu applikabbli anki għal-lum il-ġurnata, kif intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015 fid-deċiżjoni li ġġib l-ismijiet: <u>Franco Buttiġieġ *et v.*</u>

Avukat Ġenerali et, "ma jistax jingħad li ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom";

»19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.«

5. Il-konvenut Paul Jon Aquilina ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi in linea preliminari l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala ċittadin privat ma jista' qatt ikun responsabbli għal kwalsijasi allegati vjolazzjoni ta' drittijiet umani imwettqa mill-Gvern ta' Malta u / jew dipartimenti tiegħu; illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma lleda l-ebda drittijiet umani tar-rikorrenti;

»2. illi f'kull każ, u fl-istess linea preliminari, din il-qorti fil-vesti tagħha Kostituzzjonali ma għandiex is-setgħa li tawtorizza l-iżgumbrament ta' inkwilin, liema hija kwistjoni li taqa' unikament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

»3. illi wkoll, u fl-istess linea preliminari, il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandu ebda applikazzjoni għal azzjonijiet li seħħew qabel it-30 ta' Apri 1987;

»4. illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandu titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 *et seq.* tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) liema liġi, wara kollox, għadha *in vigore;*

»5. illi wkoll, ir-rata tal-kera fl-ammont ta' tliet mija u tnejn u sebgħin euro u tmenin ċenteżmu (€372.80) fis-sena hija waħda ġusta u għandha għalhekk tiġi kkunsidrata *fair value* skont il-valur tas-suq u tenut kont tal-aspett soċjali ta' dan il-każ. Biżżejjed jingħad illi tali rata ta' kera teċċedi ferm l-ammont ta' *circa* mija u sebgħa u disgħin euro ((€197) fis-sena li titħallas illum il-ġurnata, skont il-Kodiċi Ċivili, mit-titolarji ta' kirjiet protetti;

»6. illi f'kull każ ir-rikorrenti kienu jafu ben sew, jew kellhom ikunu jafu, illi l-liġi viġenti fl-1985 kienet illi ċnus temporanji jiġu kkonvertiti f'titolu ta' kera *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 suċċitat u m'għandhomx, allura, jabbużaw bil-proċeduri kostituzzjonali sabiex jieħdu vantaġġ li ma ħaqqomx;

»7. illi finalment, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-applik-azzjoni, f'dan il-każ, tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux jiġi dikjarat bħala leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-esponenti, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ hija l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-esponenti ma għandu ebda proprjetà oħra li huwa jista' jirresjedi fiha;

»8. illi għalhekk il-kontroll ta' użu tal-proprjetà in kwistjoni da parti tal-Gvern ta' Malta hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita' dikjarazzjoni ta' ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;

»9. illi f'kull każ l-esponenti jirriżerva minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'każ illi huwa jiġi żgumbrat mill-fond residenzjali lokat lilu mir-rikorrenti.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-ewwel talba attriċi;

»2. tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 32 ġà 8, *Issis*, Triq Santa Skolastika, Birgu, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u tiddikjara li, għal-daqstant, dan l-artikolu m'għandux effett bejn il-partijiet. Konsegwentement, l-intimat Paul Aquilina ma jistax jinvokah sabiex jibqa' jokkupa l-proprjetà mertu tal-kawża;

»3. tilqa' t-tielet talba attriċi billi tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jikkompensa lill-atturi għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

»4. tilqa' r-raba' talba attriċi u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000);

»5. tilqa' l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta' għaxart elef euro (€10,000).

»Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.«

7. Safejn huma rilevanti għall-mertu tal-appelli, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għas-sentenza appellata ġew imfissra hekk fis-sentenza:

»L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Huma jilmentaw ukoll mill-fatt illi l-liġi msemmija timponi relazzjoni obbligatorja ta' sid u inkwilin b'mod illi hija impossibli għalihom li jitterminaw il-kirja u jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom anke jekk ikollhom bżonnu. Huma jikkontendu li, minħabba f'hekk, intilef il-bilanċ jew inħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-bżonnijiet tas-soċjetà speċjalment *in vista* tal-fatt illi l-kera stabbilita hija waħda irriżorja.

»L-atturi jispjegaw li peress illi l-fond in kwistjoni ma kienx wieħed dekontrollat, is-sidien kienu kostretti jikkonċeduh b'titolu ta' ċens temporanju sabiex jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom għaliex, skont huma, dak iż-żmien proprjetajiet vojta kienu jittieħdu mill-awtoritajiet b'ordni ta' rekwiżizzjoni.

»Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għall-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Aquilina mill-fond in kwistjoni.

»L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta' Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

»L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

»L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

»... … …

»L-intimat Aquilina jeċċepixxi wkoll li din il-qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha m'għandhiex is-setgħa li tordna l-iżgumbrament tiegħu bħala inkwilin. Mingħajr ma tidħol fil-mertu dwar ir-rimedji mitluba mill-atturi, in kwantu li hawnhekk għadna qegħdin fl-istadju ta' eċċezzjonijiet preliminari u għaldaqstant, għadhom ma ġewx ikkunsidrati l-punti ta' dritt f'din il-kawża, din il-qorti tagħmel riferenza għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi hekk:

> »"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna."

»Għaldaqstant, din il-qorti ssib illi l-intimat Aquilina m'għandux raġun fl-eċċezzjoni tiegħu li din il-qorti ma tistax, *per se*, tordna l-iżgumbrament tiegħu.

»... … …

»… … … fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet … … … Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*, tal-11 ta' Lulju 2016 li kienet

tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158; il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

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

»Din il-qorti tikkondividi din il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikoli 12(2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. … … …

»… … …

»… … … huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

»Jiddistingwi l-kawża odjerna l-fatt illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom fit-titolu kkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, il-liġi in kwistjoni kienet diġà fis-seħħ u allura, jargumentaw l-intimati, is-sidien kienu jafu bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom.

»… … …

»L-intimati fil-kawża tal-lum jikkontendu li ħadd ma impona fuq is-sidien sabiex jikkonċedu l-proprjetà tagħhom b'titolu ta' ċens. Madanakollu, l-atturi jinsistu li s-sidien kienu kostretti jagħmlu hekk minħabba li fiċ-ċirkostanzi soċjali tal-pajjiż f'dak iż-żmien kienet possibiltà reali ħafna li l-proprjetà tagħhom tiġi rekwiżizzjonata mill-awtoritajiet.

»Din il-qorti taqbel mal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza … ta' <u>Franco Buttigieg</u>[1] li jista' jkun li huwa minnu li s-sidien kienu effettivament kostretti jagħtu l-proprjetà tagħhom b'enfitewsi minħabba li dak iż-żmien huwa notorju li l-awtoritajiet kienu qegħdin jimponu ordnijiet ta' rekwiżizzjoni fuq proprjetajiet vojta, u allura s-sidien għażlu dak li dehrilhom li kien *'the lesser evil'* fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

»Din il-qorti, bħall-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza appena ċitata, issib illi peress illi l-proprjetà tagħhom kienet dekontrollata, is-sidien kienu liberi li jistabbilixxu l-ammont ta' ċens li riedu huma, u, meta ġie stabbilit iċ-ċens għall-proprjetà in kwistjoni, huma kienu konsapevoli tal-fatt illi mal-iskadenza tal-enfitewsi l-enfitewta kien ser ikollu dritt jikkonverti ċ-ċens f'kirja, u li huma ma setgħux jipperċepixxu aktar mid-doppju ta' dak iċ-ċens hekk stabbilit minnhom. Isegwi għalhekk illi s-sidien setgħu stabbilixxew rata ta' ċens adegwata sabiex meta tagħlaq l-enfitewsi huma ma jispiċċawx b'ammont ta' kera daqstant irriżorja.

1 Kost., 6 ta' Frar 2015.

Madankollu, lanqas ma tista' din il-qorti tippretendi li s-sidien kellhom jippruvaw jimponu ċens ħafna ogħla mill-valur attwali fuq is-suq sabiex jiżguraw li għoxrin sena wara jirċievu kera adegwata.

»B'żieda ma dan, din il-qorti ma taqbilx mal-mod kif il-Qorti Kostituzzjonali, sabiex iddeterminat kemm kellu jkun iċ-ċens adegwat fis-sena li saret il-konċessjoni enfitewtika, qabdet il-*fair market value* stabbilit mill-perit tekniku, imbagħad ħadmet b'lura skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif stabbilita fil-liġi. L-indiċi tal-inflazzjoni u l-valur tal-proprjetà fis-suq huma ħwejjeġ differenti, determinati minn konsider-azzjonijiet differenti, u fil-fehma tal-qorti wieħed ma jistax jitlaq mill-valur tal-proprjetà fuq is-suq illum u japplika b'lura l-indiċi tal-inflazzjoni sabiex jasal għal kemm suppost kellu jkun iċ-ċens skont il-valur tal-proprjetà fi żmien partikolari. Hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

»Il-proprjetà mertu tal-kawża tal-lum ġiet stmata mill-perit tekniku fl-ammont ta' €170,000 filwaqt illi l-valur lokatizju annwali ġie stabbilit mill-istess perit tekniku fl-ammont ta' €4,692 għas-sena 2006, u *cioè* s-sena meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, €4,947 għas-sena 2011 u €5,100 għas-sena 2015. Il-kera annwali stabbilita skont il-Kap. 158 hija ta' €372.70, liema ammont ma jistax jiġi rivedut qabel is-sena 2021, meta jiġi rivedut skont il-liġi. Huwa ċar illi r-rata ta' inflazzjoni ma tirrispekkjax ir-realtà tal-inflazzjoni fil-valur tal-bini.

»Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud *noe v.* Avukat Ġenerali tal-31 ta' Jannar 2014:

> »"Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'."

»… … …

»Fil-kuntest, lanqas ma jreġi l-argument illi s-sidien setgħu jbigħu l-proprjetà. Is-sidien xtaqu arranġament temporanju li jrendilhom introjtu fiss.

»Din il-qorti hija tal-fehma li kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien ikkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, minkejja li kienu konsapevoli tal-konsegwenzi legali tad-deċiżjoni tagħhom, ma jfissirx illi bit-tħaddim tal-liġi llum m'humiex qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom. Fi żmien illi ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 il-pajjiż jidher li kien milqut minn problema serja fil-qasam tal-*housing*. Illum, erbgħin sena wara, dik il-protezzjoni hija meqjusa antikwata u bla bżonn, b'hekk mhux ġustifikata. Is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu li snin wara li effettivament spiċċa ż-żmien meta l-okkupant kellu bżonn il-protezzjoni tal-liġi, li din il-liġi ser tibqa' hemm, kelma b'kelma kif kienet kważi erbgħin sena ilu, b'kera stabbilita mill-liġi li mhux ser tipprovdi għall-proporzjonalità bejn id-drittijiet tagħhom u tas-soċjetà in ġenerali.

»Kollox ma kollox, din il-qorti tasal għall-konklużjoni li s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż li ser jibqgħu iġorru għal għexieren ta' snin u li se jibqu jġorru jekk din il-qorti tiċħad it-talbiet tagħhom sempliċi-ment għaliex huma kienu konsapevoli x'kienet tgħid il-liġi meta kkon-ċedew il-fond b'ċens temporanju.

»… … …

»Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi *qua* sidien ser jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fatt li, fil-fehma tal-qorti, jitfa' a *'disproportionate and excessive burden'* fuq is-sidien.

»Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li l-intimat Aquilina jikkontendi li għamel fil-fond, mill-provi prodotti m'huwiex ċar jekk ix-xogħlijiet li jgħid li għamel l-intimat sarux tul il-konċessjoni enfitewtika jew fiż-żmien ta' rilokazzjoni.

»F'każ illi dawn saru tul il-konċessjoni, ċertament li huwa ma jistax jilmenta dwarhom għaliex fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ġie mitfiehem ċar u tond illi i) id-dar kienet qiegħda tiġi trasferita *tale quale* u li l-enfitewta huma sodisfatti bl-istat attwali tagħha, ii) li l-ispejjeż kollha ordinarji u straordinarji jkunu a kariku esklussiv tal-enfitewta tul il-konċessjoni, iii) l-enfitewta obbligaw ruħhom li jżommu il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u f'dan l-istat jikkonsenjawh fit-terminazzjoni tal-enfitewsi u iv) li kull benefikat li jsir fil-fond jaċċedi għalih u l-enfitewta ma jkollhomx dritt għal xi rifużjoni tal-ispejjeż li jkunu għamlu fil-fond.

»… … …

»F'dan il-każ jirriżulta li jekk ix-xogħolijiet saru wara li skadiet il-konċessjoni, dawn saru mingħajr il-kunsens tas-sidien. Minkejja li din il-qorti tifhem l-ilment tal-intimat fir-rigward tal-ispejjeż li huwa għamel fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali / konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamel jew ma għamilx l-intimat huma irrilevanti għall-vertenza odjerna, u *cioè* biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement jingħata rimedju lilhom. L-istess għandu jingħad dwar l-ilment tal-intimat li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tiegħu.

»Għaldaqstant din il-qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi kif protett taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond in kwistjoni tul snin li kienu proprjetarji jew ko-proprjetarji mal-awturi fit-titolu tagħhom. Madanakollu, dan il-kumpens għandu jirrifletti ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ inkluż il-fatt illi s-sidien tal-proprjetà kienu liberi li jiddeterminaw ir-rata ta' ċens annwali għall-konċessjoni enfitewtika.

»Dwar l-effett li jibqagħlu l-artikolu 12(2), il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

»… … …

»Ġaladarba din il-qorti qiegħda ssib li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura jsegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimat biex ikompli jokkupa l-fond *de quo*.

»Madanakollu, din il-qorti ssib illi m'huwiex il-lok li tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jirrenduha impossibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. A tenur tal-imsemmi artikolu l-intimat Aquilina ngħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond *de quo* iżda dan ma jfissirx illi s-sidien tilfu kull dritt fuq il-proprjetà tagħhom b'mod illi din il-kirja qatt ma kienet ser tiġi fi tmiemha u l-fond jirriverti lura għandhom.«

8. Il-konvenut Paul Aquilina appella mis-sentenza tal-ewwel qorti b'rikors tat-30 ta' Mejju 2017 li għalih wieġbu l-atturi fit-2 ta' Ġunju 2017. L-Avukat Ġenerali wkoll appella mis-sentenza tal-ewwel qorti b'rikors tal-31 ta' Mejju 2017 li għalih l-atturi wieġbu fl-20 ta' Ġunju 2017.

9. Peress illi l-aggravju li ressaq il-konvenut Paul Aquilina u l-ewwel aggravju li ressaq l-Avukat Ġenerali huma sostanzjalment l-istess *i.e.* it-tnejn li huma jattakkaw il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti meta sabet li l-art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-dritt tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, il-qorti sejra tqishom flimkien.

10. L-aggravju tal-konvenut Paul Aquilina ġie imfisser hekk fir-rikors tal-appell tiegħu:

»Illi l-aggravju tal-esponenti jikkonċerna prinċipalment dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti laqgħet it-tieni talba tal-atturi u ddikjarat illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom billi jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u kwindi dan l-artikolu m'għandux effett bejn il-partijiet bil-konsegwenza li l-intimat Paul Aquilina ma jistax jinvokah sabiex jibqa' jokkupa l-proprjetà l-mertu tal-kawża, … … …

»Filwaqt li l-ewwel qorti, korrettement, ma ordnatx l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond lokat bis-saħħa tal-artikolu suċitat, l-esponenti jinterpreta tali dikjarazzjoni bħala waħda li rrendiet il-posizzjoni tiegħu bla titolu legali (ta' kera, f'dan il-każ) fuq il-fond mertu tal-każ. Għaldaqstant, l-esponenti tqiegħed f'pożizzjoni fejn ir-rikorrenti jistgħu jaġixxu b'rikors appożitu quddiem il-*forum* kompetenti għall-iżgumbrament tiegħu *una volta* li l-interpretazzjoni hi li l-esponent issa spiċċa li qed jokkupa l-fond imsemmi bla ebda titolu legali.

»Bl-akbar dovut rigward, l-esponenti jqis illi tali dikjarazzjoni tal-ewwel qorti hija legalment errata. Dan il-għaliex ġjaladarba l-konverżjoni awtomatika minn ċens temporanja għal kera għandha (i) bażi fil-liġi *(prescribed by law)* u (ii) sservi l-għan leġittimu u soċjali *(legitimate aim)* li tipproteġi liċ-ċittadini ta' Malta milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi (liema dar hija tabilħaqq l-unika residenza ordinarja tal-esponenti), l-ewwel qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni li l-esponent ma jistax jibqa' jinvoka l-istess artiklu biex jokkupa l-proprjetà mertu tal-kawża.

»… … …

»Minkejja dan, l-ewwel qorti sempliċiment ikkunsidrat illi l-ilment tal-esponenti, kemm dwar l-ispejjeż li nefaq, kif ukoll dwar il-fatt li din (il-fond) hija l-unika residenza ordinarja tiegħu hija irrilevanti għall-vertenza odjerna, u *cioè* biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Ma' dan, l-esponenti ċertament ma jaqbel xejn il-għaliex kemm l-artikolu in kwistjoni kif ukoll l-interpretazzjoni mogħtija lill-istess artikolu tal-Konvenzjoni jirrikjedi illi l-qorti proprju tagħmel dan l-iskrutinju għal fini tal-evalwazzjoni tal-ksur tal-jedd fondamentali *o meno.*

»Bla ebda preġudizzju għall-premess, l-esponenti huwa konsapevoli tal-fatt illi l-ġurisprudenza tirrikjedi, anzi teżiġi, evalwazzjoni ta' eżami ieħor meta *si tratta* leżjoni tad-drittijiet fondamentali, u *cioè* jekk il-privazzjoni, jew aħjar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà mill-istat f'dan il-każ, huwiex neċessarju jew ġustifikat f'soċjeta demokratika. Huwa proprju hawn fejn il-qorti hija msejħa teżamina u tevalwa jekk il-privazzjoni jew kontroll ta' użu jagħtix lok għal dak l-iżbilanċ bejn l-interessi individwali tal-atturi u l-interess pubbliku u / jew ġenerali kif hawn fuq premess; f'dan il-każ l-interess soċjali ta' protezzjoni ta' *housing* għal dawk li ma humiex f'qagħda li jikru jew jakkwistaw post bil-mezzi partikolari tagħhom. … … …

»F'dan ir-rigward l-esponenti, u bl-akbar sens ta' lealtà', ma huwiex ser jinnega illi *prima facie* l-kontroll tal-proprjetà, kif preskritt *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, joħloq ċertu żbilanċ kontra s-sidien (atturi). Madankollu, irid jiġi enfasizzat illi l-applikazzjoni ta' din il-liġi essenzjalment ma ċaħħditx lill-atturi mill-proprjetà tagħhom in kwantu huma baqgħu is-sidien tagħha li ser jirċievu l-kera, kif ukoll il-punt illi kull każ irid jiġi eżaminat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Ma jkunx ġust illi għal kull każ simili tiġi applikata formula, kif sfortunatament donnu qed jiġri, li neċessarjament twassal mhux biss għal kumpens a favur tas-sidien rikorrenti, iżda finalment għan-nuqqas totali ta' titolu li jgawdi l-inkwilin (*ex-utilista)* tal-fond.

»In fatti, l-iskop kruċjali u bażiku tal-Konvenzjoni Ewropeja kien, u hekk għadu, il-ħolqien ta' dak il-bilanċ ġust bejn żewġ interessi konfliġġenti: dak privat u dak kollettiv. … … …

»Għalhekk, u ġaladarba l-esponenti jikkontendi, kif ġà ingħad, illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 iservi għan leġittimu u soċjali, ma jqisx illi biex jinkiseb dan il-bilanċ huwa għandu wkoll jispiċċa bla titolu fuq il-fond lilu lokat bis-saħħa ta' dik il-liġi speċjali. Dan għaliex hemm mezzi oħra biex jinkiseb dan il-bilanċ, fosthom il-kumpens ġà likwidat a favur tar-rikorrenti (f'dan il-każ is-somma ta' €10,000).

»Apparti minn hekk, irid jingħad illi l-Qrati tagħha ikkunsidraw metodi oħra kif jista' jinkiseb dan il-bilanċ mingħajr l-estremi tal-iżgumbrament li, intortament, qed jiffaċċja l-esponenti. … … …

»L-esponenti jissottometti wkoll, kif ġà għamel bir-reqqa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, illi f'dan il-każ in diżamina, ir-rikorrenti daħlu fi ftehim b'mod volontarju u kienu ben konsapevoli tal-portata u effetti tal-liġi, tal-kalkolu taż-żiediet skond ir-rata tal-inflazzjoni u setgħu allura jikkalkulaw ukoll minn qabel il-kera dovuta *stante* li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kien diġà fis-seħħ. … … …

»Irid jiġi denotat illi jekk il-konklużjoni mogħtija mill-ewwel qorti għandha applikazzjoni universali, mela dan ma jistax ħlief ifisser illi kwalsijasi liġi li toffri protezzjoni speċjali lill-inkwilin hija fl-aħħar mill-aħħar leżiva tad-dritt fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Ifisser, għalhekk, illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 3 tiegħu, huwa wkoll anti-Kostituzzjonali, kif ukoll l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bis-saħħa tal-Att X tal-2009, u bl-istess kejl allura l-inkwilin li huwa protett fil-kirja ma jistax jinvoka aktar dawk il-liġijiet favurih. Wieħed jista' jargumenta illi, għall-kuntrarju ta' dak li jseħħ taħt il-Kap. 158, f'każijiet oħra is-sid volontarjament daħal f'relazzjoni ta' kirja mal-inkwilin, fis-sens li din ma ġietx *per se* sfurzata fuqu. Iżda, l-esponenti umilment jissottometti illi hekk ukoll ġara f'dan il-każ meta tqis illi fis-sena 1985 l-awtur tar-rikorrenti kien jaf ben sew illi fl-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika l-esponenti kien ser igawdi, imbagħad, titolu ta' kera.

»Bl-istess kejl, anke r-rekwiżizzjonijiet magħmula mill-Awtorità tad-Djar huma awtomatikament leżivi, in kwantu joħolqu relazzjoni sfurzata ta' sid u kerrej, u bl-istess kejl l-inkwilin, jew il-benefiċċjarju tar-rekwiżizzjoni ma jistax jinvoka dik l-ordni ta' rekwiżizzjonat. … … …

»Għaldaqstant, l-esponenti rispettosament ma jistax jifhem kif jista' qatt ikun ġuridikament plawżibbli, loġiku u razzjonali illi f'każijiet konsimili ta' kontroll ta' proprjetà, iżda taħt liġijiet diversi, jitnisslu konklużjonijiet kompletament distinti minn xulxin. Dan aktar u aktar meta tqis illi bis-saħħa tal-Att X tal-2009, kirjiet maħluqa bis-saħħa tal-Kap. 158 huma wkoll assoġġettati għaż-żieda kull tliet (3) snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja kif preskritt fl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Dan jirriżulta proprju mid-disposizzjoni tranżitorja (art. 39(4)) tal-Att X li jaqra hekk:-

> »(4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi.

»Jekk xejn, dan aktar isaħħaħ l-argument tal-esponenti illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti fejn iddikjarat illi l-esponenti ma jistax jinvoka aktar favurih l-artikolu 12(2) tal-Liġijiet ta' Malta hija miżura drakonjana li ma kenitx neċessarja u ġustifikata fiċ-ċirkostanzi.«

11. L-atturi wieġbu hekk għall-appell tal-konvenut Paul Aquilina:

»Illi l-kawża tal-ilmenti tal-appellati fil-mertu jikkonċernaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 5(3)(*b*) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* li t-tħaddim fil-konfront tagħhom tad-disposizzjonijiet kisrulhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom għal ħarsien mit-teħid ta' ħwejjiġhom bla kumpens xieraq kif imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Illi jirriżulta b'mod ampju illi l-bidliet miġjuba bl-Att 23 tal-1979 ipproteġew lill-intimat appellant fil-proprjetà tar-rikorrenti appellati b'dan illi l-appellant ġie protett fl-okkupazzjoni tiegħu minkejja li kienu ftiehmu illi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja huwa kellu jitlaq mill-fond u jirritornah lura lis-sid battal f'kundizzjoni tajba.

»Illi sa fejn l-azzjoni tal-appellati hija msejjsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jilledu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta *stante* illi tlieta mill-erba' ċirkostanzi imsemmija f'dak it-tali artikolu jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprjetà tkun tista' tittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba *oltre* li l-kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt tal-ħlas ta' kumpens jew l-ammont ta' dak il-kumpens sar inqas favorevoli għall-appellati.

»Illi għalhekk it-tħaddin tal-imsemmija disposizzjonijiet tal-artikolu 12 kif emendat iwassal għal ksur tad-drittijiet tar-rikorrent kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»Illi bil-liġi kif inhi, l-appellati qajla jistgħu jieħdu lura l-post tagħhom … … …

»Illi dan it-teħid *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni sar b'mod obbligatorju mill-istess liġi u kontra r-rieda ta' sid il-post. Dan it-teħid irid jitqies fid-dawl illi huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mit-tgawdija tal-istess proprjetà" – *vide* sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u>.

»Illi jista' jingħad li l-kirja li nħolqot bil-liġi dwar il-post tal-appellati kienet ta' bilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif imsemmi fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Illi t-teħid tal-proprjetà jammonta għal forma ta' kontroll kif sid jista' jinqeda bi ħwejjġu u ukoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta' kontroll fuq l-użu min-naħa tiegħu ta' dik l-istess proprjetà … … …

»Illi barra l-ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hemm ksur ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea … … …

»… … …

»Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jirreferi għall-interess pubbliku u mhux għall-iskop pubbliku. Huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali … … …

»Illi jrid jiġi stabbilit jekk dan l-għemil partikolari jżommx *"fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individuals fundamental rights. The search of this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"* – vide sentenza Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru 1982 fl-ismijiet Sporrong and Lonnroth *v.* Svezja.

»Illi jrid jiġi stabbilit illi biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil u mhux sempliċement ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Dak il-bżonn jew aspirazzjoni fl-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna … … …

»Illi minkejja li l-istat għandu setgħat wiesgħa ta' diskrezzjoni madankollu kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu imġarrab bit-twettiq tagħha u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun sempliċement dwar indħil fl-użu tagħha.

»… … …

»Illi meta l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera ġdida *ex lege* ma' kemm kien l-ammont taċ-ċens li kien jitħallas matul l-konċessjoni enfitewtika nħolqot sitwazzjoni inaċċett-abbli għall-appellati fl-għeluq tal-konċessjoni. Kemm hu hekk, it-tqabbil li llum isir dwar il-valur lokatizzju tal-fond iwassal għal riżultati kontrast-anti mal-kejl tal-kera. Effettivament, l-appellanti qed iħallas 7% tal-kera li għandu jħallas fuq il-fond in kwistjoni kif ġie determinat mill-Perit Alan Salba li ġie appuntat mill-istess qorti.

»Illi dan il-fattur *ictu oculi* jirriżulta li l-aspett tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid ġie leż.

»Illi mhux ġust li l-appellanti jippretendi li jibqa' jgawdi l-fond u jħallas lill-appellati 7% ta' dak li kellu jħallas fuq is-suq għal fond in kwistjoni.

»Illi l-appellati mhumiex obbligati li jissussidjaw bi ħwejjiġhom lil ħaddieħor fit-tgawdija ta' l-fond tagħhom u jbatu dan in-nuqqas tal-kera li huma talvolta jistgħu jirċievu fuq il-fond in kwistjoni.

»Illi l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq l-appellati. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista' jinkera kemm fi żmien meta ngħalqet il-konċessjoni enfitewtika kif ukoll kemm kien jinkera llum kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi.

»Illi fil-kawża kif diġà ngħad tqabbad il-Perit Alan Saliba li rrelata fuq il-valur lokatizju tal-post fejn jirriżulta illi waqt ir-rikorrenti fl-24 ta' Ġunju 2006 kellhom jirrikonoxxu lil Paul John Aquilina bħala inkwilin tagħhom, bil-kera annwali li huma qed jirċievu €372.69c meta il-valur lokatizju tal-fond kellu jkun €4,692 fl-2006, €4,947 fl-2011 u €5,100 fl-2015.

»Illi effettivament fit-2006 huma kienu qed jirċievu 1:12 tal-kera dovuta waqt li fis-2015 kienu qed jirċievu 1:16 tal-kera dovuta.

»Illi dan huwa ksur lampanti tad-drittijiet proprjetarji *stante* li ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

»Illi fl-ebda waqt u taħt l-ebda ċirkostanza ma setgħu s-sidien jipprospettaw din l-inflazzjoni astronomika li qed iċċaħħad lilhom mill-kumpens xieraq li huma talvolta kellhom jirċievu fuq ħwejjiġhom.

»Illi rriżulta mill-provi illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u ma setax jiġi ddekontrollat għax ma kienx *owner occupied* f'Marzu 1958 peress li l-antekawża tal-atturi wara l-gwerra ma reġgħux marru joqgħodu l-Birgu u għalhekk kienu krew il-fond fil-frattemp … … …

»Illi din id-dar kienet parti minn dar akbar fejn kien twieled Anthony Montanaro, missier u żewġ l-atturi.

»Illi meta faqqgħet it-Tieni Gwerra Mondjali, Anthony Montanaro u familtu telqu mill-Birgu fl-1940 u marru jgħixu band'oħra. Wara l-gwerra, l-fond inkera lil tlett persuni … u l-fond inqasam fi tlett idjar.

»… … …

»Illi l-konsulent legali ta' l-aħwa Montanaro ta' dak iż-żmien ossija lill-missier u żewġ l-atturi kien tahom parir korrettement illi kieku huma kellhom jikru d-dar, il-kera li huma kellhom jirċievu kienet tkun dik stabbilita a bażi tar-*Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance* tal-1944 a bażi tal-*fair rent* liema kumpens tal-kera ma seta' qatt jeċċedi dak stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 *oltre* illi d-dar kienet tkun soġġetta għar-rekwiżizzjoni … … …

»Illi għalhekk l-unika għażla li kellhom l-aħwa Montanaro biex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat u biex l-anqas jaqgħu taħt id-disposizzjonijiet tal-*fair rent* illi huma jagħtu l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u dan bħala l-unika mod biex isalvaw il-proprjetà tagħhom bl-isperanza li xi darba tiġi għandhom u jirċievu kumpens ġust għall-istess dar.

»Illi r-realtà soċjali f'Malta fil-qasam tad-djar fi snin sebgħin u tmenin kienet dik li ġie spjegat hawn fuq ossija illi l-fond kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni jekk jibqa' vojt u, jekk jitolbu kera tas-suq, huma kienu jsibu lilhom iffaċċjati b'rikors quddiem il-Bord tal-Kera biex b'hekk il-kera tiġi diminwita u tkun dikjarata a bażi tar-*Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance* tal-1944.

»Illi għalhekk il-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello għal 21 sena tal-fond 32, *Issis*, Triq Santa Skolastika, l-Birgu biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm80 fis-sena kien jassikura li l-familja Montanaro tirċievi l-kumpens ġust tas-suq ta' dak iż-żmien għax b'hekk il-fond ma kienx jaqa' taħt il-liġijiet restrittivi tal-kera u ma setax ikun soġġett għal rekwiżizzjoni mill-gvern.

»Illi għalhekk ir-rikorrenti kellhom per forza jirrikorru għal konċessjoni enfitewtika temporanja biex huma jsalvaw il-proprjetà tagħhom.

»… … …

»Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi tal-fattispeċi tal-kawża tallum ma jistax jingħad li l-familja Montanaro kienet libera biex tidħol fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena *ai termini* tal-kuntratt

tal-24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, … … … *stante* li hija ma kellhiex għażla oħra u b'daqshekk m'għandhiex tiġi kkunsidrata illi hija rrinunzjat għad-dritt li hija tirċievi l-kumpens ġust wara t-terminazzjoni ta' tali konċessjoni enfitewtika … … …

»Illi għalhekk l-uniku mod biex isalvaw il-proprjetà tagħhom kienet li jagħtuha b'konċessjoni enfitewtika temporanja u għalhekk talli huma użufruwixxew mil-liġijiet viġenti sabiex isalvaw ħwejjiġhom b'daqshekk huma ma rrinunzjawx għad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sabiex jirċievu kumpens xieraq wara t-terminazzjoni ta' tali konċessjoni emfitewtika temporanja.

»Illi għalhekk it-*test* li għandu issa jsir huwa biex wieħed irid jara jekk jesistix sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin … … …

»… … …

»Fil-materja tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fejn jirriżulta sproporzjon sanċit mill-konvenzjoni, l-eżami tal-qorti għandha tkun waħda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt u żgur kumpens ta' 1:16 kif sab il-Perit Alan Saliba ma jista' qatt ikun ġust u ekwu u sanċit minn din il-qorti għax b'hekk tkun qed tiġi kkawżata u konfermata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għal kumpensazzjoni ġusta wara teħid sfurzat tal-proprjetà tal-atturi.

»Illi l-awtur tal-atturi fl-1985 kien qed jirċievi kompensazzjoni ġusta skond is-suq imma fl-2006 il-kompensazzjoni li kellu jirċievi *ai termini* tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet ta' Lm160 fis-sena meta effettivament skond il-Perit Alan Saliba dak iż-żmien skond il-forzi tas-suq huma kellhom jirċievu €4,692 bl-awmenti għas-snin sussegwenti.

»Illi l-ebda *fair balance* ma jeżisti bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin u dawk tal-komunità in ġenerali … … …

»… … …

»Illi l-attriċi Frances Montanaro li għandha 90 sena u użufruttwarja tal-fond qed tiġi mċaħħda minn introjti li ġew imħollija lilha biex tkun tista' tħallas *carer* biex tieħu ħsiebha meta hija m'għandix kapitali biżżejjed sabiex tagħhmel dan. Kieku hija kellha tirċievi l-kumpens xieraq fuq il-proprjetà li tinsab f'idejn l-intimat u li suppost kellha tiġi ritornata lilhom wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kenitx tkun f'dan l-istat tal-biki li tinsab fih illum bil-bżonn li tiġi miżmuma minn uliedha li uħud minnhom huma impjegati u pensjonanti.

»Illi għalhekk il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ma nżammux f'dan il-każ u għalhekk hemm ksur fundamentali tad-drittijiet tal-bniedem u l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi taħt il-protezzjoni li tagħtih il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għandu jiġi żgumbrat minn dan il-fond mill-aktar fis biex dan il-ksur fundamentali tad-drittijiet tar-rikorrenti ma jibqgħax jipperdura.

»Illi l-kumpens li ġie mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma jkoprix il-ħsara sofferta mill-appellati għall-intralċ tad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom għal dawn l-aħħar ħdax il-sena u huwa ammont irriżorju għal dan it-tali intralċ.

»Għaldaqstant l-appell interpost mill-appellanti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom.«

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali ġie mfisser hekk fir-rikors tal-appell tiegħu:

> »Illi l-ewwel aggravju tal-appellant jikkonsisti fil-fatt li bid-dovut rispett, l-ewwel onorabbli qorti ma kienx imissha sabet li l-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 għall-proprjetà tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti appellati kif imħarsa taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in kwantu meta ġie ippubblikat kemm il-kuntratt ta' ċens temporanju kif ukoll id-diviżjoni bejn l-aħwa Montanaro fl-24 ta' Ġunju 1985 u fil-1 ta' Ġunju 1986 rispettivament ir-rikorrenti appellati setgħu jipprevedu l-konsegwenzi tal-Kap. 158 in deżamina, *stante* li l-inkwilin Aquilina kien ċittadin ta' Malta u kien qed jokkupa l-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Għaldaqstant, l-appellati kienu ben konxji bil-protezzjoni provduta lill-inkwilin fil-Kap. 158 u minkejja dan għażlu li volontarjament jikkonċedu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju lill-intimat Paul Aquilina;
>
> »Illi fl-ewwel lok, għandu jingħad li dan l-aggravju jirrigwardja l-mod ta' kif l-ewwel onorabbli qorti ma tatx id-debita konsiderazzjoni lill-fatt li l-appellati kienu a konoxjenza tas-sitwazzjoni fattwali u legali tal-fond in kwistjoni u tal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin Aquilina *ai termini* tal-Kap. 158 … … …;
>
> »Illi l-ewwel onorabbli qorti wkoll ma kellhiex issib ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellati *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll *stante* li, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-konsiderazzjonijiet dwar il-valur tal-proprjetà ma jistgħux jitkejjlu mal-valur li l-fond jista' iġib fis-suq. Għalhekk, l-ewwel onorabbli qorti kellha tibbaża l-konsiderazzjonijiet tagħha fuq l-fatt li r-rikorrenti għażlu volontarjament li jikkonċedu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju *ai termini* tal-Kap. 158 wara l-emendi tal-Att XXIII tal-1979 u għalhekk kienu ben konxji tal-konsegwenzi fattwali u legali li kienu se jaffettwaw lill-fond in kwistjoni;
>
> »*Inoltre*, il-lanjanza tal-appellant hi fis-sens ukoll li, għar-raġunijiet fuq premessi, l-ewwel onorabbli qorti ma missiex iddikjarat li l-intimat Paul Aquilina ma jistax jinvoka l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 in kwistjoni *stante* li dawn huma ċirkostanzi ta' kontroll ta' proprjetà fejn il-leġis-latur permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi għal definizzjoni ristretta ta' inkwilin u għalhekk il-kontroll tal-użu tal-fond in kwistjoni huwa wieħed temporanju u mhux permanenti;
>
> »Illi hemm każistika fis-sens li ladarba l-kuntratti relattivi ġew ippubblikati b'mod volontajru meta l-liġi kienet *in vigore* u fi żmien meta s-sid kien ben konxju tal-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin, m'għandu jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid … … …«

13. L-atturi wieġbu hekk għall-appell tal-Avukat Ġenerali:

> »Illi għandu jingħad mill-bidu nett illi huwa minnu illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja ġie ppublikat fl-24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello … u *cioè* wara li daħal fis-seħħ l-att XXIII tal-1979.

»Illi għandu jingħad illi l-fond ma kienx fond dekontrollat skond … u għalhekk il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif ukoll għad-dis-posizzjonijiet f'każ ta' kiri tas-sanzjonijiet imposti mir-*Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance* 1944.

»Illi dan kien ifisser illi kieku l-fond inżamm mhux mikri u okkupat l-awtoritajiet governattivi ta' dak iż-żmien kienu jirrekwiżizzjonaw l-istess fond, jittieħed minn idejn is-sidien u jaqa' f'idejn l-Awtorità tad-Djar sabiex tiġi allokata persuna b'kera irriżorja ġaladarba l-fond ma kienx dekontrollat.

»Illi d-disposizzjonijiet tar-*Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordin-ance 1944* jistipulaw illi l-*fair rent*, li ma kienet *fair* xejn, kien il-kumpens tal-kera kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914.

»Illi dan ma kienx il-metodu aċċettabbli ta' kif l-antekawża tal-mittenti setgħu jiddisponu minn ħwejjiġhom waqt li huma jassikuraw li huma jibqgħu proprjetarji ta' ħwejjiġhom kif kellhom dritt jagħmlu skond il-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Illi għalhekk l-unika mod sabiex jissalvagwardjaw ħwejjiġhom mir-rekwiżizzjoni huwa li jikkonċedu dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu fl-24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, dokument D fil-proċess.

»Illi huma qatt ma ppretendew illi r-rata ta' inflazzjoni tul iż-żmien u l-valur lokatizju tal-fond kellu jitbiddel tant radikalment illi ma jżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u għalhekk l-appell tal-Avukat Ġenerali msejjes fuq il-fatt illi l-atturi kienu jafu u setgħu jipprevedu l-konsegwenzi tal-Att XXIII tal-1979 huma għal kollox mhux fattwali … … …

»Illi ma jfissirx illi għax l-atturi taw il-proprjetà b'enfitewsi temporanja fl-1985 b'daqshekk irrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex jirċievu kumpens xieraq skond il-valur lokatizzju tal-fond. Ma setgħu qatt jippretendu illi l-inflazzjoni fis-suq tal-kiri ser ikun tant kbir li d-drittijiet tagħhom ser jiġu leżi u l-anqas jista' jingħad illi huma kellhom ozzjoni oħra biex isalvaw ġidhom ħlief li jbigħu l-fond in kwistjoni għax kieku ħallewh vojt dan kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni u kieku krewh għad-dispos-izzjonijiet drakonjani tal-liġijiet tal-kera u għalhekk kull ma għamlu huwa biex jipproteġu ħwejjiġhom imma kienu sfurzati biex jagħmlu dan u għalhekk m'għandux jiġi kkunsidraw illi huma rrinunjzaw għad-drittijiet proprjetarji tagħhom.

»… … …

»Illi jista' jingħad li l-kirja li nħolqot bil-liġi dwar il-post tal-appellati kienet tabilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif imsemmi fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»… … …

»Illi barra l-ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hemm ksur ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea … … …

»… … …

»Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jirreferi għall-interess pubbliku u mhux għall-iskop pubbliku. Huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali … … …

»Illi jrid jiġi stabbilit jekk dan l-għemil iżommx "*fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individuals fundamental rights. The search of this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*" – vide sentenza Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru 1982 fl-ismijiet Sporrong and Lonnroth *v.* Svezja.

»Illi jrid jiġi stabbilit illi biex indħil fit-tgawdija tla-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali jrid jintwera li hemm utilità konreta għal dak l-indħil u mhux sempliċement ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Dak il-bżonn jew aspirazzjoni fl-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna … … …

»Illi minkejja li l-istat għandu setgħat wiesgħa ta' diskrezzjoni, madankollu kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bittwettiq tagħha u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun sempliċement dwar indħil fl-użu tagħha.

»… … …

»Illi meta l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera ġdida *ex lege* ma' kemm kien l-ammont taċ-ċens li kien jitħallas matul l-konċessjoni emfitewtika inħolqot sitwazzjoni inaċċettabbli għall-appellati fl-għeluq tal-konċessjoni. Kemm hu hekk, it-tqabbil li llum isir dwar il-valur lokatizzju tal-fond iwassal għal riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera. Effettivament l-appellanti qed iħallas 7% tal-kera li għandu jħallas fuq il-fond in kwistjoni kif ġie determinat mill-Perit Alan Saliba li ġie appuntat mill-istess Qorti.

»Illi dan il-fattur *ictu oculi* jirriżulta li l-aspett tal-proporzjonalità tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid ġie leż.

… … …

»Illi effettivament fit-2006 huma kienu qed jirċievu 1:12 tal-kera dovuta waqt li fis-2015 kienu qed jirċievu 1:16 tal-kera dovuta.

»Illi dan huwa ksur lampanti tad-drittijiet proprjetarji *stante* li ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

»Illi fl-ebda waqt u taħt l-ebda ċirkostanza ma setgħu s-sidien jipprospettaw din l-inflazzjoni astronomika li qed iċċaħħad lilhom mill-kumpens xieraq li huma talvolta kellhom jirċievu fuq ħwejjiġhom.

»Illi rriżulta mill-provi illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u ma setgħax jiġi ddekontrollat għax ma kienx *owner occupied* f'Marzu 1958 … … …

»… … …

»Illi għalhekk l-unika għażla li kellhom l-aħwa Montanaro biex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat u biex l-anqas jaqgħu taħt id-disposizzjonijiet tal-*fair rent* illi huma jagħtu l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u dan bħala l-unika mod biex isalvaw il-proprjetà tagħhom bl-isperanza li xi darba tiġi għandhom u jirċievu kumpens ġust għall-istess dar.

»… … …

»Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi tal-fattispeċi tal-kawża tallum ma jistax jingħad li l-familja Montanaro kienet libera biex tidħol fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena *ai termini* tal-kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, … *stante* li hija ma kellhix għażla oħra u b'daqshekk m'għandhiex tiġi kkunsidrata illi hija rrinunzjat għad-dritt li hija tirċievi l-kumpens ġust wara t-terminazzjoni ta' tali konċessjoni emfitewtika temporanja … … …

»… … …

»Illi għalhekk it-*test* li għandu issa jsir huwa biex wieħed irid jara jekk jesistix sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin … … …

»… … …

»Fil-materja tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fejn jirriżulta sproporzjon sanċit mill-konvenzjoni, l-eżami tal-qorti għandha tkun waħda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt u żgur kumpens ta' 1:16 kif sab il-Perit Alan Saliba ma jista' qatt ikun ġust u ekwu … … …

»… … …

»Illi l-ebda fair balance ma jeżisti bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dawk tal-komunità in ġenerali … … …

»… … …

»Illi għalhekk il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ma nżammux f'dan il-każ u għalhekk hemm ksur fundamentali tad-drittijiet tal-bniedem u l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi taħt il-protezzjoni li tagħtih il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għandu jiġi żgumbrat minn dan il-fond mill-aktar fis biex dan il-ksur fundamentali tad-drittijiet tar-rikorrenti ma jibqgħax jipperdura.«

14. Qabel ma tiddetermina jekk kienx hemm ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa importanti ferm li din il-qorti l-ewwel tistabbilixxi jekk kienx hemm theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna għaliex jekk ma kien hemm l-ebda theddida ta' dan it-tip ma jistax jingħad illi s-sidien tal-fond kienu "kostretti" li jidħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-24 ta' Ġunju 1985.

15. L-atturi jgħidu illi s-sidien aħwa Montanaro ħassewhom kostretti li jagħtu l-fond b'enfitewsi għal 21 sena fl-24 ta' Ġunju 1985 għax il-gvern kien qiegħed jirrekwiżizzjona diversi proprjetajiet u beżgħu li tiġi rekwiżizzjonata din il-proprjetà tagħhom ukoll. Għalhekk iddeċidew li

jidħlu f'dan il-kuntratt biex ma jħallux il-fond battâl. L-atturi, però', ma ressqu l-ebda provi li juru illi kienet teżisti theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti ta' din il-proprjetà partikolari, u li konsegwentement kien hemm probabilità qawwija li dan il-fond kien sejjerr jiġi rekwiż-izzjonat.

16. Għal din ir-raġuni, din il-qorti hija tal-fehma illi ċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum jixbħu aktar dawk tal-każ ta' Emilia Farrugia [2] milli dawk ta' Thomas Cauchi[3] u ta' Rose Borg[4]. Fil-każ ta' Thomas Cauchi il-provi kienu juru biċ-ċar illi kienet teżisti theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti tal-fond tal-atturii, l-aktar għax kienu diġà ntlaqtu proprjetà-jiet oħra fl-istess triq. Ukoll fil-każ ta' Rose Borg l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienet bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfi-tewsi. Għalhekk, f'dawn iż-żewġ każijiet ta' Thomas Cauchi u ta' Rose Borg ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi u / jew l-awturi tagħhom daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija, reali u imminenti aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjetà tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni.

17. Iċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huma differenti minn dawk li seħħew fil-każijiet hawn fuq imsemmi għaliex għalkemm huwa minnu li fiċ-ċirkostanzi tal-pajjiż fiż-żmien meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi kienu qegħdin jiġu rekwiżizzjonati diversi proprjetajiet mill-awtoritajiet, l-atturi

---

2 Emilia Farrugia *v* Kummissarju tal-Artijiet, Kost., 19 ta' Jannar 2010.

3 Thomas Cauchi *et v.* Avukat Ġenerali et, Kost., 2 ta' Marzu 2018.

4 Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et,* Kost., 11 ta' Lulju 2017.

wrew biss li kienet teżisti possibilità li l-proprjetà tagħhom tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni u mhux li kienet teżisti probabilità qawwija u imminenti li jiġri dan. Il-fatt li l-proprjetà tal-atturi ma kinitx dekontroll-ata fiż-żmien meta daħlu fil-kuntratt tal-enfitewsi temporanja ma jfissirx neċessarjament illi kien hemm probabilità imminenti li toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuqha.

18. Din il-qorti, għalhekk, m'hijiex moralment konvinta illi s-sidien kienu "kostretti" li jidħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi hawn fuq imsemmi jew li l-libertà kuntrattwali tagħhom kienet imxekkla. Fil-każ tallum is-sidien kellhom diversi possibilitajiet oħra li setgħu jagħżlu biex iħarsu l-interessi u l-proprjetà tagħhom. Setgħu jitolbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru, setgħu ftiehmu fuq żmien itwal minn wieħed u għoxrin sena, setgħu ftiehmu fuq ċens rivedibbli b'rati aktar favorevoli.. Likieku għażlu waħda minn dawn il-possibilitajiet imsemmijin, x'aktarx li ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li dwaru qed jilmentaw f'dawn il-proċeduri. Minflok, għażlu li jidħlu f'kuntratt taħt l-kondizzjoniijiet tal-liġi applikabbli, u għalhekk għandhom jitqiesu illi aċċettaw ukoll li jagħtu lill-utilista l-fakoltà li fi tmiem l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tiegħu f'wieħed ta' kiri għax l-art. 12(2)(*b*) tal-Kap. 158 kien diġà fis-seħħ meta s-sidien liberament għażlu li jagħtu l-fond b'ċens. F'dan il-każ ukoll igħodd dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tas-6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet Franco Buttiġieġ *et v.* Avukat Ġenerali *et*:

> »… … … meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt.«

19. Anzi, illum, wara l-liberalizzazzjoni tal-liġijiet tal-kera il-posizzjoni tal-atturi hija aktar favorevoli milli setgħu jistennew li tkun meta sar il-kuntratt, għax il-kera jogħla kull tliet snin, mhux kull ħmistax-il sena, u tneħħa d-dritt tas-suċċessuri tal-kerrej li jibqgħu jirtu l-kiri bla limitu ta' żmien.

20. Ukoll, din il-qorti ma taqbilx għalkollox mal-osservazjonijiet tal-ewwel qorti illi l-istima ta' perit għandha tegħleb l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat taħt il-Kap. 158. Stima ta' perit hija neċessarjament soġġettiva, kif naraw meta tingħata stima dwar l-istess fond u relativa għall-istess żmien minn aktat minn perit wieħed. L-indiċi ta' inflazzjoni, min-naħa l-oħra, jinħadem fuq kriterji oġġettivi mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern. Huwa minnu illi l-kirjiet li jġibu proprjetajiet f'ċerti nħawi ma jiżdidux bl-istess rata daqskemm jiżdiedu kirjiet f'inħawi oħra, u l-indiċi ta' inflazzjoni ma jaħsibx għal dan, iżda għallinqas iż-żjidiet bir-rata ta' inflazzjoni jassiguraw illi l-valur monetarju ta' dak li jirċievi s-sid ma jonqosx. Dan joħloq bilanċ bejn linteress tas-sid u dak tal-kerrej għax iż-żjidiet ikunu fuq kriterji oġġettivi u prevedibbli: is-sid jibqa' jirċievi l-valur li għażel hu meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi, u l-utilista, li – kif kienu jafu u aċċettaw il-partijiet meta sar il-kuntratt – 'il quddiem, meta jagħlaq iċ-ċens, ikollu l-għażla li jsir kerrej, ikun jaf ukoll kemm tkun tiswieh dik l-għażla bi kriterji oġġettivi, mhux soġġettivi.

21. Irriżulta għalhekk li ma kien hemm ebda teħid forzat ta' proprjetá u ebda kostringement b'effett tal-liġi impunjata biex il-partijiet jidħlu fil-kuntratt ta' ċens bil-kondizzjonijiet kif maqbula.

22. Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravju tal-konvenut Paul Aquilina u l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali għandhom jintlaqgħu, u ma jibqax meħtieġ li nqisu wkoll l-aggravji l-oħra tal-Avukat Ġenerali.

23. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell tal-konvenut Paul Jon Aquilina u l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali; tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet tal-atturi billi ma ssib li kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

24. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appelli, jitħallsu mill-atturi.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
mb