QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Marzu, 2020

Numru 19

Rikors Kostituzzjonali Numru 12/2018 LSO

Brian Psaila

v.

L-Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat)
u George u Maria Assunta konjugi Zammit

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-konvenuti konjuġi Zammit u l-ieħor tal-Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat) – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 li sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attur għat-tgawdija ta' ħwejġu mħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-

Ewwel Protokoll"], u tat rimedju għal dak il-ksur. L-Avukat tal-Istat appella mis-sejbien ta' ksur u mir-rimedju, u l-konvenuti konjuġi Zammit appellaw mir-rimedju, għalkemm għal raġunijiet differenti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-attur huwa s-sid ta' fond f'Birkirkara, li huwa wiret mingħand il-ġenituri tiegħu fit-18 ta' Lulju 2011, meta miet missieru, u fit-23 ta' Diċembru 2007, meta mietet ommu. B'kuntratt tal-11 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut dan il-fond kien ingħata b'titolu ta' sub-enfitewsi għal sbatax-il sena mill-1 ta' Awissu 1973 lil Francis Caligari. Wara, fil-31 ta' Jannar 1974, Francis Caligari bigħ is-subutile dominju lil Gerald Huizer għaż-żmien li kien fadal mis-sbatax-il sena u l-istess Gerald Huizer, fit-12 ta' Ġunju 1978, bigħ is-sub-utile dominju għaż-żmien li kien għad fadal lill-konvenut George Zammit.

3. Għalkemm dan is-sub-ċens kellu jagħlaq fil-31 ta' Lulju 1990 – u għalhekk il-fond dakinhar kellu jintradd battâl lill-attur – il-konvenuti konjuġi Zammit baqgħu joqgħodu fil-fond għax jippretendu li jistgħu jibqgħu joqogħdu fih bħala residenza ordinarja tagħhom bis-saħħa tal-emendi maħgmula fl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap 158"] bl-Att XXIII tal-1979.

4. Billi lill-attur deherlu li dan kien bi ksur tal-jedd tiegħu u tal-awturi fit-titolu tiegħu għat-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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-intimati u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … 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 tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur 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 Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni *likwidati ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u *ai termini* tal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut.«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha qed jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huwa qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà … mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

»2. illi in linea preliminari ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma Brian Psaila kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;

»3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

»4. illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjetà. illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma seħħx u dan peress illi, bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet proprjetarji *ut sic* fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

»5. illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-qorti ta' Strasburgu li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

»6. illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

»7. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-istat *tramite* l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

»Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

»9. illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tas-sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, li l-kirja favur l-intimati konjuġi Zammit għandha tiġi mwaqqfa u li l-intimati huma responsabbli għal allegati danni, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

»10. illi *inoltre* dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 38(4A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrent, l-ammont ta' kera li qiegħed jipperċepixxi mhuwiex kera daqstant sproporzjonata tenut kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma għandux bilfors isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent.

»Dan ukoll peress li l-fond mhuwiex xi wieħed ġdid, li l-ispiża biex inbena saret ħafna snin ilu u li s-sidien ma kinux legalment obbligati jinvestu fih meta dan kien mogħti lill-enfitewta taħt titolu ta' sub-ċens

temporanju. *Di più* l-obbligi ta' manutenzjoni da parti tas-sid huma illum ukoll ferm limitati;

»11. illi 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 rent chargeable*";

»12. illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq kieku l-inkwilin kellu jiġi żgumbrat u l-fond jinkera mill-ġdid, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

»13. illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-onorabbli qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazz-joni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»14. illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

»15. illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però lil-istess Qorti Ewoprea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*";

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

6. Il-konvenuti Zammit ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo* u kemm ilu sid tal-fond in kwistjoni u dan tenut kont tal-fatt illi huwa qed jagħmel il-pretensjonijiet tiegħu bħala sid tal-fond, meta jidher li effettivament huwa kien qed igawdi l-fond *de quo* b'titolu ta' ċens;

»2. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti qed jokkupaw il-fond taħt titolu validu fil-liġi, b'kera ogħla mill-kera minima stabbilita

mill-Gvern taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti b'ebda mod;

»3. illi l-intimati ma jaħtu bl-ebda mod ma' dak li jipprovi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»4. illi l-kera li bħalissa huma jħallsu lir-rikorrent hija kumpens xieraq tenut kont tal-istat tal-fond mertu tal-kawża;

»5. illi *inoltre*, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbażata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319 billi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuz jew obbligatorju ta' proprjetà jew possedimenti. *Se mai* huwa biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Kapitolu 319. Kull każ għandu jiġi eżaminat mill-fattispeċie partikolari tiegħu.

»6. illi d-disposizzjonijiet taħt il-Kapitolu 158 in kwistjoni huma miżuri ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-esponenti ma għamlu assolutament xejn ħażin billi avvalaw ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġi li kienu fis-seħħ meta sar il-kuntratt enfitewtiku;

»7. illi kwantu għal ilment msejjes fuq l-artikolu 1 Protokoll 1, jiġi rilevat li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali u sabiex anke jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali. Il-miżuri taħt l-artikolu 12 tal-Kap 158 huma miżuri ta' natura soċjali mmirati biex persuni ma jiġux imkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. B'hekk dan l-artikolu fih innifsu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux ta' interess ġenerali.

»8. illi f'ċirkostanzi simili huwa magħruf u aċċettat illi, fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali, il-livelli tal-kera ma jistgħux jitpoġġew fuq l-istess keffa tal-valur fuq is-suq ħieles. L-istat igawdi marġini wiesgħa taħt dan l-aspett.

»9. illi fl-iskrutinju tal-liġi u applikazzjoni tal-istess għal fattispeċje tal-każ, il-valur tal-kera m'għandux jitqies mill-binarju spekulattiv iżda għandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-każ inniffsu tenut kont tal-marġini wiesgħa ta' apprezzament li l-istat igawdi f'miżuri tal-interess ġenerali partikolarment dawk relatati ma' *social housing*, tenut kont tal-fatt ukoll illi l-intimati huma penzjonanti b'mezzi finanzjarji limitati, li ilhom igħixu fl-appartament mertu tal-kawża tul il-ħajja matrimonjali tagħhom;

»10. illi r-rikorrenti qed jilmenta li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq. Għalkemm dan huwa kkontestat, anke kieku, dan ma jfissirx neċessarjament li l-artikolu 12 għandu jitneħħa *in toto* jew li l-esponenti għandhom jiġu żgumbrati. Ġjaladarba l-iskop, ħtieġa u leġittimità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 huma rikonoxxuti, dan ma għandux jiġi newtralizzat bl-iżgumbrament tal-sponenti. Għandha wkoll tingħata kunsiderazzjoni tal-fatt illi l-inkwilini qed jużufruwixxu mill-protezzjoni u benefiċċju tal-liġi għax m'għandhomx mezzi sabiex jipprovdu għalihom innfushom, b'mod indipendenti, akkomodazzjoni xierqa u, li kieku kellha tintlaqa t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilini, ikun qed jinħoloq żbilanċ kontra l-intimati.

»11. illi, mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja u fil-mertu, tul il-lokazzjoni l-intimati għamlu diversi spejjeż fil-fond mertu tal-kawża bil-konsegwenza illi l-fond ġie ammeljorat u għalhekk, jekk din l-onorabbli qorti jidhrilha li għandha tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond skond l-andament tas-suq illum, dawn l-ammeljoramenti ma għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni;

»12. illi finalment, mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussudjarja, l-esponenti ma għandux ibati konsegwenza talli mexa ma' dak li huwa permess lilu skond il-liġi, u jekk il-qorti ssib l-ilment tar-rikorrenti huwa ġġustifikat u jingħata xi rimedju, dan ma għandux jkun leżiv għal esponenti iżda għandu jinġarr mill-istat.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Ġenerali u mill-intimati konjuġi Zammit għajr li r-rimedji ordnati għand-hom jinġarru mill-istat, tiddisponi mit-talbiet skont dan li ġej:

»1. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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-intimati konjuġi Zammit u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

»2. konsegwentement tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … 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). Dan *stante* li sabet li ġie leż il-prinċipju ta' legalità u li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Għaldaqs-tant tiddikjara ukoll li l-intimati George u Maria Assunta konjuġi Zammit ma jistgħux jinqdew bit-titlu ta' kera maħluq bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi;

»3. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali hu responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk 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. tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) f'kumpens pekunjarju u ta' tlitt elef euro (€3,000) f'kumpens non-pekunjarju;

»5. tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrent l-ammonti hekk likwidati in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, flimkien mal-imgħaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena millum sad-data tal-ħlas effettiv.

»Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex, f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza

lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»L-ispejjeż ġudizzjarji kollha – kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ġunju 2017 – jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-għanijiet tal-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrent qed jilmenta li qed isofri leżjoni fid-drittijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 li qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati George u Maria Assunta, konjuġi Zammit fuq l-appartament deskritt fir-rikors promotur, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, aktar 'il quddiem imsejjaħ "Il-Kostituzzjoni" u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem – l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, 'il quddiem imsejjaħ "Il-Konvenzjoni". Konsegwentement ukoll qed jitlob li jingħata dawk ir-rimedji li din il-qorti jidhrilha li huma xierqa għal din il-vjolazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Zammit, kif ukoll li jiġi likwidat kumpens u danni għal tali *leżjoni ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Applikabilità tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

»Din l-eċċezzjoni wkoll ġiet issollevata mill-intimati kollha billi rribadew li l-provvedimenti tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxux teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

»L-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat jiddisponi li:-

> »"Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni tal-liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist:
>
> »"(*a*) għall-ħlas ta' kumpens xieraq,
>
> »"… … …"

»Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta" mobbli u immobbli. … … …

»… … …

»… … … din il-qorti hi tal-fehma li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli għall-każ odjern. Kif jirriżulta mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg u mis-sentenzi tal-ogħla Qorti Kostituzzjonali

tal-pajjiż, l-Att XXIII tal-1979 ħolqot *forced landlord-tenant relationsh*ip għal żmien indefinit li twassal għad-deprivazzjoni kważi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li tagħmilha kważi impossibbli għas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu fi żmien prevedibbli u definittiv.

»… … …

»Fid-dawl tal-premesss tiċħad l-eċċezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

»Fil-mertu

»Il-qorti ser tittratta flimkien l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha fuq il-mertu.

»Jeddijiet sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Tlieta huma r-rekwiżiti li għandhom jiġi sodisfatti sabiex interferenza mill-istat tkun waħda permissibli *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u *cioè*:

»(a) Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali;

»(b) l-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u

»(ċ) il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

»… … …

»Prinċipju ta' legalità

»Illi r-rikorrent ittratta l-prinċipju ta' legalità, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

»Illi fil-każ in disamina, din il-qorti taqbel mar-rikorrent li l-awtur fit-titlu tiegħu ma setax jipprevedi li l-istat kien ser jilleġisla retroattivament biex jindaħal fir-rabta ġuridika stabbilita bejnu u bejn is-sub-konċedent u addirittura jikkonverti l-kuntratt ta' enfitewsi f'wieħed ta' kera indefinit. *Multo magis* meta din il-qorti taqbel li s-sidien f'dawk iż-żminijiet, u missier ir-rikorrent b'mod partikolari, daħlu f'kuntratt ta' ċens jew subċens proprju biex jeskludu kirjiet kontrollati kif previst mill-qafas legali viġenti.

»Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi tqis li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jilledi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni billi huwa lesiv tal-prinċipju ta' legalità li huwa element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni li għandha tiġi soddisfatta skont il-prinċipji assodati fuq enunċjati.

»Illi dwar it-tieni element, ma hemmx dubju li l-Att XXIII tal-1979 ġie ppromulgat biex jissoddisfa għan soċjali leġittimu. Madanakollu din il-Qorti trid tosserva li l-Qorti ta' Strasbourg (Q.E.D.B.) sabet li l-għan soċjali naqas mat-trapass tal-għexieren ta' snin (kważi 40 sena) u saħansitra esprimiet id-dubju dwar jekk l-għan soċjali għadux jeżisti fil-ġurnata tallum. Dan ser jiġi diskuss iktar 'il quddiem.

»… … …

»Ma hemmx dubju li l-marġini ta' apprezzament tal-istat huma wiesgħa ħafna speċjalment meta *si tratta* ta' akkomodazzjoni għall-iskop ta' residenza. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta dan it-tieni element u din il-qorti m'għandhiex dubju li meta ġie ppromulgat kellu għan soċjali

leġittimu. Għalhekk din il-qorti ssib li l-Att tal-1979 mhuwiex lesiv ta' dan it-tieni element għalkemm l-element tal-ħtieġa soċjali għandu rilevanza għall-fini tal-apprezzament tal-element ta' proporzjonalità.

»… … …

»L-element ta' proporzjonalità

»*Inoltre*, wiesgħa kemm hi wiesgħa l-marġini ta' apprezzament li għandu l-istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Leġislatura u l-Eżekuttiv (fuq il-livell domestiku), "meta *si tratta* ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali, hija dejjem il-qorti – u f'kawżi bħal dik *de quo*, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* leġittimu aktar 'il fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat *ossia* tar-rikorrent. Fl kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk l-applikazzjoni fil-każ konkret ta' liġi li hija magħmula *prima facie* "skont l-interess ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalità'. Kif jingħad f'każ deċiż mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet – Hutten-Czapska *v.* Poland[1] – fejn hemm l-intervent tal-istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeċi partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta' tali determinazzjoni.

»… … …

»Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

»Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, id-disposizzjoni tal-artikolu 12(2) li, permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tiegħu f'wieħed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu ta' enfitewsi purkè qed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u huwa ċittadin Malti.

»Testwalment:

> »"12. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.
>
> »(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –
>
> »"(*a*) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
>
> »"(*b*) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett … … …"

[1] Din is-sentenza kienet ingħatat fid-19 ta' Ġunju 2006.

»Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji ġew milquta retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-ogħla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiż, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bħala ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Huwa fatt li l-artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala għan "*a legitimate social aim*".

»Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid in kwantu kelli jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunità (ir-realtà soċio-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

»Hu assodat, kemm fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imsemmija huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-qrati kienu unanimi fil-ħsieb li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-intro-duzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-liġi tant ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali li ġiet iddikjarata leżiva ta' dawk id-drittijiet. … … …

»… … …

»Prinċipji applikati għall-fattispeċie partikolari ta' dan il-każ

»Illi fil-każ odjern il-konċessjoni subenfitewtika kellha tispiċċa fis-sena 1990. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, din il-kirja għadha viġenti sallum u l-kera imħallsa hija regolata bl-istess liġi minflok mill-forzi tas-suq ħieles u tal-liberta' kontrattwali.

»Din il-qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku soċjali li seta' jimmotiva l-Istat Malti fis-sena 1979 m'għadux daqshekk impellenti llum u s-sitwazzjoni żgur inbidlet mat-trapass taż-żminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddaħħlu fil-liġijiet li jirregolaw l-kirjiet.

»Infatti l-kirjiet ġew liberalizzati fis-sena 1995 meta ġiet introdotta emenda li tipprovdi:

> »"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data".

»Miżura li fiha nfisha turi li l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali li kien jeżisti fl-1979 naqas drastikament.

»… … …

»Iżda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-leġislatur kompla joħloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-liġi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni sħiħa tal-proprjetà tagħhom fis-sena 1995, mingħajr l-ebda raġuni li tista' tkompli tiġġustifika l-imposizzjoni ta' dan il-piż fuq sidien li kienu ilhom ibatu minn din is-sitwazzjoni.

»L-intimat Avukat Ġenerali ma ġab l-ebda prova biex jiġġustifika għaliex din id-distinzjoni baqgħet treġġi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw proprjetà ta' terzi privati b'rilokazzjoni wara l-iskadenza tal-perjodu oriġinali enfitewtiku jew rilokatizju ta' ħmistax-il sena sussegwentement għall-1 ta' Ġunju 1995.

»In effetti qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979, id-djar kienu regolati jew bil-liġi tal-kontroll tal-kera,jew altrimenti kienu dekontrollati u setgħu jingħataw b'ċens sabiex is-sidien jevitaw il-periklu reali tar-rekwiżizzjoni. Madanakollu, b'emendi tal-1995, is-sitwazzjoni tar-regolamentazzjoni introdotta retroattivament fil-1979 baqgħet ma ġietx sanata għas-sidien direttarji jew sub direttarji bħal ma hu fil-każ odjern. Għalhekk sitwazzjoni li fiha nnifisha kienet maħsuba biex tindirizza qagħda ekonomika temporanja ta' inkwilini, fl-interess soċjali tal-kollettività, ġiet ipperpetwata f'inġustizzja sistemika imposta fuq ftit sidien li kellhom l-isfortuna li jistrieħu fuq aspettattiva li d-drittijiet vestiti tagħhom ma jiġux mittiefsa.

»Illi r-rikorrent spjega li, peress li l-fond ma kienx dekontrollat, u dwar dan ma hemmx kontestazzjoni, missieru għażel li jikkonċedi l-fond b'subċens proprju biex jevita rabta kkontrollata mal-okkupant. Din il-qorti hija konvinta li sidien f'dawk iż-żminijiet qatt ma setgħu jipprevedu t-teħid forzat permezz ta' liġi, addirittura retroattiva, li svestiethom mill-effetti tal-libertà kontrattwali u mir-rabta li hija liġi bejn il-kontraenti. Mhux biss, imma l-istess inkwilini odjerni daħlu fil-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja b'għajnejhom miftuħin u stipulaw minn jeddhom id-diversi kondizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt u fil-liġi li tirregola l-istitut ta' ċens u subċens, senjatament, li mat-terminazzjoni tal-perjodu pattwit, kellhom iroddu lura l-fond bil-pussess vakanti u flimkien mal-benefikati kollha (artikolu 1521 tal-Kodiċi Ċivili).

»Illi l-liġi reġgħet ġiet riveduta bl-Att X tal-2009 li jemenda l-Kodiċi Ċivili u fl-artikolu 39(4A) jipprovdi:-

> »"(4A) Mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suġġetti għall-kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili."

»Skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili l-kera għandha tiżdied kull tliet snin:

> »"[….] b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013".

»Għalhekk il-kera, f'każ bħal dak in eżami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena.

»Iżda kif ġie osservat fil-każ fuq ċitat Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali:

> »'Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għall-finijiet ta'

> kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu."

»Ikkonsidrat li aktar ma għadda ż-żmien, akbar sar il-piż li intrefa' mis-sid fil-każ odjern. Tqis li meta ġie konċess is-subċens oriġinarjament fis-sena 1973 mill-awtur tar-rikorrent, u allura ġiet stabbilita r-rata ta' ċens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji ċertament ma kenitx konformi ma' dak kollu li seħħ wara. Kuntratt li ġie konkluż legalment joħloq stat ta' liġi bejn il-partijiet (*pacta sunt servanda*). Minflok, il-liġi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta' żbilanċ preġudizjevoli kontra l-kontraent sid mhux biss fil-*quantum* taċ-ċens, imma anke fil-kondizzjonijiet sostantivi tal-kera, ad eżempju, l-inċertezza marbuta mad-dritt tagħhom għar-ripresa pussess – ġustament karatterizzata bħala *a forced landlord-tenant relationship*. Hawnhekk kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea fil-każ appena ċitat ta' Zammit and others, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come* ..." (para 50).

»Illi din il-qorti tifhem li r-rata oriġinarjament pattwita kienet tirrifletti l-valur fuq is-suq fiż-żmien tal-konċessjoni oriġinali. Fil-każ odjern kien ta' Lm100 fis-sena. Fl-għeluq tal-perjodu konċess, l-intimati konjuġi Zammit baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera rdoppjat għal Lm200 ossia €465.87 fis-sena, li ġie sussegwentement awmentat wara ħmistax-il sena, u *cioè* fis-sena 2005, għal €698.78 fis-sena, imbagħad għal €732 fis-sena u attwalment ir-rata hija stabbilita fl-ammont ta' €748 fis-sena skont kif jirriżulta mill-*affidavit* tal-intimat George Zammit.

»Illi paragun mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-perit tekniku jwassal għall-konklużjoni palesi li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali viġenti hija ferm inferjuri għal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk ser jkompli jikber mat-trapass taż-żmien.

»Illi huwa illum assodat fil-ġurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa mhuwiex l-uniku fattur li għandha tikkonsidra l-qorti biex tfittex l-element ta' proporzjonalità, iżda wkoll u b'mod partikolari l-inċertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-liġi tipprovdi lir-rikorrenti bħala sidien.

»Fil-każ odjern jirriżulta fattur ieħor partikolari għas-sid li xehed fl-*affidavit* li għandu tifla diżabilitata mentalment u fiżikament. Esprima l-ħtieġa li jipprovdi għall-kura tagħha fil-futur kif ukoll l-aspettattiva tiegħu li xi darba jkollu l-mezzi biex iħallas għall-kura u residenza f'dar ta' anzjani meta javvanza fl-età. Dawn huma kollha raġunijiet u aspettattivi validi f'soċjetà demokratika moderna. Meta ċ-ċens ġie kkonvertit f'inkwilinat, il-leġislatur lanqas ħaseb biex jinvestiga l-ħtiġiet tal-inkwilini, li setgħu kienu sinjuruni minn darhom, u wisq inqas tas-sidien, li setgħu kienu proprjetarji żgħar mingħajr aktar kapital u bi dħul baxx. Kollox ma' kollox dawn il-konsiderazzjonijiet jagħmlu l-Att XXIII tal-1979 liġi inġusta għal kollox fil-konfront tas-sid privat speċjalment meta l-istat għadda liġi fil-1995 biex jilliberalizza s-suq mingħajr restrizzjonijiet għal dak li jirrigwarda ċnus ġodda.

»Dan kollu wassal lill-qrati tagħna u ta' Strasbourg sabiex isibu li l-piż soċjali u finanzjarju qiegħed jinġarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament, mis-sidien. Dan m'għandux ikun, għaliex is-sidien ma

għandhomx jerfgħu waħedhom il-piż li tiġi provduta akkomodazzjoni soċjali, liema obbligu jispetta lill-istat li llum irid iwieġeb għal dan in-nuqqas.

»Hija opportuna l-osservazzjoni magħmula minn din il-Qorti fil-kawża numru Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar deċiża fid-29 ta' Jannar 2016:

> »"Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq ħieles għalkemm ukoll ma għandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid għandu wkoll il-jedd li jagħmel qligħ fuq ħwejjġu … … … Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-liġi li fiż-żmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jiġi biex jistma l-kera xieraq ta' fond urban [art. 4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet waħda remota." [para.41]

»L-Att XXVII tal-2018

»Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri daħħlu fis-seħħ emendi ġodda għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dawn daħħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Awwissu 2018 u permezz tal-istess ġie introdott artikolu ġdid, l-artikolu 12B, li jirregola kirjiet maħluqa minn enfitewsi bis-saħħa tal-liġijiet ġà viġenti.

»… … …

»Illi dan l-argument ma ġiex trattat quddiem din il-qorti u diskussjoni dwar l-għanijiet u dwar id-disposizzjonijiet sostantivi tal-Att XXVII tal-2018 jesorbitaw mill-mertu tat-talbiet odjerni *stante* li huma bbażati fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa wisq evidenti li s-sentenza odjerna hija ċirskosritta bit-talbiet u bl-eċċezzjonijiet sollevati u deċiżjoni fuq l-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 tkun *ultra petita*. Dak sollevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu mhuwiex ser jiġi indirizzat in kwantu ma tressaqx formalment bħala eċċezzjoni ulterjuri.

»Illi din il-qorti taċċenna wkoll għall-*White Paper* ippubblikat reċentement mis-Segretarju għall-Akkomodazzjoni Soċjali intitolat *Rental as a Housing Alternative*. F'dan insibu l-espressjoni l-aktar reċenti tal-għanijiet tal-istat rigward is-suq tal-kera. Ta' rilevanza s-segwenti silta:

> »"This White Paper puts forward two distinct frameworks, both aiming to promote a longer contractual duration for residential leases. The first framework proposes a mandatory minimum contractual duration (Figure A) whilst the second one presents a model where longer leases are promoted through fiscal incentives (Figure B).
>
> »Neither of the frameworks aims to control initial rents and both of them allow for yearly rent adjustments, as long as they are contained within the limits imposed by the law. In either case, the tenant would not be able to withdraw from the contract before the lapse of a specified period although he would be able to terminate the agreement provided the tenant gives adequate notice to the landlord. The landlord would not be bound to prolong the contractual relationship beyond the stipulated period as long as he gives the tenant notice of his intention not to renew the lease; should he fail to do so, the contract would be renewed automatically for a further term."

»Jidher manifest li d-distinzjoni bejn is-sidien milquta bl-Att XXIII tal-1979 u sidien oħrajn ta' proprjetajiet mikrija jew offruti għall-kera ser titkompla billi r-relazzjoni forzata baqgħet imposta fuq l-ewwel kategorija u ser tibqa' liberalizzata għall-bqija.

»Illi din il-qorti tqis li l-vjolazzjoni subita mir-rikorrent b'effett tal-Att XXIII tal-1979, permezz tal-emendi introdotti b'effett retroattiv, li ma kienu xejn prevedibbli, qed tkompli sal-ġurnata tallum. Tqis ukoll li huwa l-valur reali u fuq is-suq li għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-fini tal-kumpens mingħajr tnaqqis *stante* dak li ntqal rigward l-għibien tal-ħtieġa soċjali mat-trapass tas-snin, kif jixhdu l-emendi tal-Att XXXI tal-1995 u l-*White Paper* reċenti.

»*Inoltre* billi hija l-liġi stess li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju jrid ikun li tali disposizzjoni tal-liġi ma jingħatax effett kif ser jirriżulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li għandu jinħall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti-Kostituzzjonali u anti-Konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux *locus standi* biex jiddetta kondizzjonijiet. Mhuwiex id-dover tas-sid li jkompli jerfa' l-piż tal-problema soċjali li jistgħu ikollhom l-inkwilini, billi dan jispetta lill-Istat Malti.

»Illi għal dawn il-motivi il-qorti ser tirrespinġi l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu ġustifikat taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»Rimedju

»Ir-rikorrent qed jitlob *oltre* dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu:

»1) l-iżgumbrament tal-inkwilin; u

»2) kumpens u danni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

»L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:

> »"Jekk il-qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi internat tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-qorti għandha tagħti s-soddisfazzjoni xierqa lil parti leża jekk ikun neċessarju."

»Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa dak li jiġi dikjarat li l-intimati Zammit m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża u jiġu żgumbrati mill-fond, kif ukoll sabiex din il-qorti tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni.

»Illi fil-każ odjern il-qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex soddisfaċenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali r-rikorrent qed isofri telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikompli jsofri telf jekk tkompli tiġi applikata l-liġi sakemm il-fond jintradd lura. Għaldaqstant taqbel mar-rikorrent li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea bħala rimedju ġust.

»Kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

»Ikkonsidrat li l-qrati tagħna dejjem irritenew li l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji ... ...

»Fid-deċiżjoni ta' <u>Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali

kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa"/

»Illi iżda l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Raymond Cassar Torreġġiani *et* (deċiż fit-22 ta' Frar 2013) irriteniet:

> »"46. Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma (1) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (2) il-grad ta' sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli; u (4) l-ordni li ser tagħti din il-qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-artikolu 5 tal-Kap 158."

»… … …

»Ikkonsidrat li r-rikorrent wiret il-fond mal-mewt tal-ġenituri tiegħu, rispettivament fit 18 ta' Lulju 2011 u fit-23 ta' Diċembru 2007. Bħala werriet ir-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-ġenituri tiegħu u permezz tal-prelegat, sar padrun assolut. Ġie immess fil-pussess fis-sena 2012.

»Hawnhekk il-qorti ser tirreferi għal dak eċċepit mill-intimati li l-ġenituri tar-rikorrent kienu jaċċettaw il-kera mingħajr riserva u l-istess ir-rikorrent. Dwar l-aċċettazzjoni tal-kera, il-ġurisprudenza fir-rigward hija konkordi li din ma tammontax għal rinunzja inkondizzjonata tad-drittijiet fondamentali spettanti lis-sid. Is-sid f'dan il-każ ma kellux alternattiva ħlief li jaċċetta l-kera.

»Il-qorti tqis li r-rikorrent u l-awturi fit-titlu tiegħu ilhom mis-sena 1990 (kważi tletin sena) ma jieħdu kumpens ġust għall-proprjetà tagħhom. Kwindi ser tikkalkula l-kumpens pekunjarju mid-data tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, *cioè* mis-sena 1990.

»… … …

»Illi fiċ-ċirkostanzi kollha l-qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi:

»• it-telf materjali sopportat mis-sid speċjalment mis-sena 2008 'il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur tagħha fit-titlu setgħu jiksbu fuq is-suq ħieles;

»• li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-liġi li ddaħħlet permezz tal-Att XXIII tal-1979;

»• ir-rimedju li ser jiġi provvdut dwar l-inkwilinat viġenti;

»• il-konsiderazzjonijiet imfissra *ante* dwar l-iżbilanċ li dejjem qed jiżdied bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li liġijiet li huma strutturalment leżivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfgħu piż fuq il-privat;

»• l-inċertezza li għadha teżisti dwar meta s-sid jista' jieħu lura l-fond;

»• in-nuqqas ta' "*procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable*";

»• il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

»• illi skont il-valuri stmati fil-prospett tal-perit tekniku il-rendita mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta għal ċirca €51,700 għas-snin 1990 sa 2018. Il-kera attwalment imħallsa kienet tammonta għall-ċirca €15,500 kważi 30% tal-valur lokatizju reali.

»Illi huwa minnu li l-inkwilini setgħu għamlu benefikati fil-fond. *Inoltre* l-Perit Buħagiar, il-perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali, wasal għall-valuri inferjuri għal dak tal-perit tal-qorti. Madanakollu ma saritx talba għan-nomina ta' periti perizjuri fuq ir-rapport tal-perit tekniku u din il-qorti ma ngħatat l-ebda raġuni għaliex għandha tiskarta r-rapport tiegħu. Min-naħa l-oħra, fost il-fatturi li l-Perit Buħagiar ikkonsidra kien hemm il-fatt li l-għamara kienet tappartjeni lill-inkwilini u li huma setgħu għamlu benefikati fil-fond. Dawn iż-żewġ fatturi huma għal kollox irrilevanti għall-konsiderazzjonijiet li għandha tagħmel din il-qorti llum. L-intimati konjuġi Zammit akkwistaw il-fond b'titolu ta' subenfitewsi u bl-obbligu li l-benefikati jakkrexxu mal-fond favur is-sid.

»Għaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €35,000 (id-differenza għall-*incirca* bejn il-kera imħallsa u l-kera stabbilita mill-perit tekniku) tenut kont it-telf subit fil-valur lokatizju reali bl-operat tal-Att XXIII tal-1979 mis-sena 1990 sallum, anke, u minkejja l-applikazzjoni tal-emendi tal-2009 u tal-2010. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Intimat l-Avukat Ġenerali flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data tal-pagament effettiv. Għar-raġunijiet fuq spjegati din il-qorti assolutament mhix tal-fehma li għandu jkun hemm xi tnaqqis minħabba xi għan "soċjali" għal-liġi tal-1979 li, fil-fehma tagħha, illum il-ġurnata ma jeżistix iżjed fil-kwadru ta' dik il-liġi speċjalment fl-isfond tal-*White Paper* promulgat reċentement mill-Gvern ta' Malta.

»Huwa evidenti li dan l-ammont m'għandux jitħallas mill-intimati Zammit li, wara kollox qegħdin jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' liġi magħmula mill-Kamra tar-Rappreżentanti u għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom f'dan is-sens.

»Danni Non Pekunjarji

»Ikkonsidrat li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens mogħti tbqa' dejjem f'idejn il-qrati tagħna u fiċ-ċirkostanzi attwali din il-qorti ma jidhrilhiex li għandha tiddipartixxi wisq mil-linja kważi kostanti meħuda mill-qrati tagħna.

»Mir-rassenja tal-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-Qrati tagħna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 ... €10,000... u €15,000 ... ...

»Illi tqis li r-rikorrent beda iħoss l-effeti tal-liġijiet imsemmija personalment meta akkwista l-proprjetà in assolut. Għalhekk fid-dawl tal-

premess tqis li l-ammont ta' €3,000 huwa kumpens ġust għad-danni non-pekunjarji.

»Rimedji ulterjuri – żgumbrament

»Ir-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Zammit.

»Għal dak li jikkonċerna rimedju, il-qrti tosserva:-

»Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment għandu jitqies li hu bla effett.

»Infatti l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar li "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

»Similment l-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> »"Fejn ikun hemm liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett".

»Għalhekk ġaladarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu jgawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil-liġi wkoll meta tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

»… … …

»Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-każ suċċitat ta' <u>Raymond Cassar Torreġġiani *et*</u> kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel qorti fejn iddeċidiet li l-intimati f'dak il-każ, il-konjuġi Tabone, ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li: "Kieku ma għamlitx hekk il-qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jgħid li liġi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni għandha tkun 'bla effett'".

»… … …

»Illi l-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 u l-Kostituzzjonali hija li, jekk din il-liġi tinkiser, kif effettivament irriżulta f'din is-sentenza, ir-rimedju maħsub taħt il-Kap. 319 huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3(2) tal-istess liġi, jiġifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-liġi, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

»*Inoltre* jekk il-qorti tordna biss il-ħlas ta' kumpens u tħalli li l-liġi tkompli jkollha effett, il-qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli tul fiż-żmien l-istat ta' ksur bil-ħtieġa li r-rikorrenti jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li ser ikomplu jġarrbu jew għall-iżgumbrament tal-inkwilini. F'dan il-kuntest, id-dmir tal-qorti huwa li tara li liġi li ma tħarisx dak il-bilanċ tkun meqjusa nulla u bla effett (Ara f'dan is-sens sentenza ċitata tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet <u>Dr Cedric Mifsud *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u>).

»Illi l-intimati ssottomettew li huma anzjani u li m'għandhomx mezzi biex jikru fuq is-suq ħieles. Ġew esebiti dokumenti li juru l-ammont li jipperċepixxu f'pensjoni u din il-qorti m'għandhiex dubbju li b'din il-pensjoni ma jifilħux għall-kera stmata mill-perit tekniku.

»Madanakollu ma jinkombix fuq is-sid li jerfa' r-responsabbilità għall-qagħda li l-inkwilini jinsabu fiha, imma fuq l-istat jekk mhux ukoll fuq il-familjari stretti tal-intimati tenuti responsabbli skont id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili.

»Illi din il-qorti hija tal-fehma li għandha poteri wiesgħa li jinkludu l-iżgumbrament tal-inkwilini li dejjem jibqalgħom il-jedd li jitolbu rimedju jew kontra l-istat, jew kontra s-sid jekk ikun hemm ċirkostanzi ta' titlu li mhumiex koperti b'din is-sentenza meta ssir *res judicata*.

»… … …

»Illi … … … fiċ-ċirkostanzi, din il-qorti ser tkompli ssegwi l-linja kostanti addottata mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana.

»Għaldaqstant ser tordna li l-intimati konjuġi Zammit ma jistgħux jibqgħu jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġġustifikaw li għandhom ikomplu jabitaw fil-fond tar-rikorrent. Dan ifisser li ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-jedd tagħhom ta' kera maħluq b'effett tal-ariklu 12 tal-Att XXIII tal-1979.

»Illi għal dawn il-motivi kollha din il-qorti ser tgħaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti għajr għal dik tal-iżgumbrament tal-intimati Zammit filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, salv għall-eċċezzjonijiet tal-intimati Zammit li kwalsiasi rimedju ordnat għandu jinġarr mill-istat.«

9. Il-konvenuti konjuġi Zammit appellaw b'rikors tat-18 ta' Diċembru 2018 li għalih wieġeb l-attur fil-21 ta' Diċembru 2018 u l-Avukat tal-Istat fl-24 ta' Diċembru 2018. L-Avukat tal-Istat ukoll appella mis-sentenza appellata b'rikors tad-19 ta' Diċembru 2018 li għalih wieġeb l-attur fl-21 ta' Diċembru 2018.

10. Billi, jekk jintlaqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat dwar il-ksur u jinstab li l-attur ma ġarrab l-ebda ksur tal-jeddijiet tiegħu, il-kwistjoni tar-rimedju ma tibqax relevanti, il-qorti sejra tibda billi tqis dik il-parti tal-appell tal-Avukat tal-Istat.

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta' użu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm l-

ebda "teħid forzuż ta' proprjetà", u s-sid ma ġiex "żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jgħidx biss li ma tista' tittieħed ebda proprjetà mingħajr il-ħlas ta' kumpens xieraq, iżda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista' jittieħed mingħajr dak il-kumpens. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huwa ċar illi lill-attur, bis-saħħa tal-liġi impunjata, itteħidlu l-jedd li jkollu l-pussess battâl tal-fond, li ċertament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha[2].

14. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa għalhekk miċħud.

15. It-tieni aggravju jolqot is-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

16. L-Avukat tal-Istat jgħid illi l-liġi żomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkommodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sid. Ifisser dan it-tieni aggravju tiegħu hekk:

> »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.
>
> »Illi l-appellant ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti u dan għas-segwenti raġunijiet:
>
> »Illi fil-każ odjern, m'għandux ikun hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u għalhekk dawn iridu neċessarjament jiġu eżaminati taħt it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni … … …

[2] Ara *e.g.* John Bugeja v Rev. Alfred Calleja *noe et*, Kost. 11 ta' Novembru 2011.

»Illi kwistjoni dwar kirjiet jistgħu f'ċertu każijiet jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk tali kontroll ta' użu ta' proprjetà huwiex ġustifikat skont dak li jipprovdi dan l-artikolu tal-Konvenzjoni.

»Illi l-appellant jagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet Hutten-Czapska *v.* Poland deċiża mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Ġunju 2006 fejn ġie osservat illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat tkun waħda permissibli u *cioè*:

»(a) il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali;

»(b) l-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u

»(ċ) il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

»(a) Legalità tal-miżura

»Illi dwar l-ewwel aspett, tal-legalità tal-interferenza, l-appellant jissottometti illi l-inkwilini Zammit jokkupaw il-fond abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jidher li r-rikorrent qiegħed jaċċetta li hemm bażi legali għall-miżura tant hu hekk li permezz tal-proċedura odjerna qiegħed jintalab li dan l-artikolu jiġi dikjarat bħala leżiv tad-drittijiet tiegħu.

»Illi ġialadarba ntwera li l-miżura meħuda mill-istat hija waħda li tipprovdi għaliha l-liġi, jsegwi li l-ewwel element tal-legalità jinsab sodisfatt.

»(b) L-għan wara l-miżura

»Illi t-tieni element li jrid jiġi muri huwa jekk l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jissodisfax ir-rekwiżit tal-interess ġenerali.

»Fil-fehma tal-appellant miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

»Illi t-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jippermetti lill-istat li, jekk ikun meħtieġ, jgħaddi liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Illi fuq din il-kwistjoni tal-interess ġenerali hemm diversi sentenzi kemm nostrana kif ukoll dawk tal-Qorti Ewropea li stabbilew li l-istat igawdi minn latitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat jiġu li jfixklu d-dritt tal-proprjetà ta' ħaddieħor … … …

»Illi huwa wkoll stabbilit li disposizzjonijiet legali dwar kontroll tal-użu tal-proprjetà fl-isfera tal-akkomodazzjoni soċjali huma permissibbli ... ...

»Illi huwa ċertament fl-interess pubbliku li fil-parametri tal-liġi jkun hemm tqassim ekwu tad-djar b'mod li jiġi assikurat akkomodazzjoni adegwata u dinjituża liċ-ċittadini.

»Illi minn eżami tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jidher li dan l-artikolu jaħseb għall-provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali. Il-ħsieb wara l-kirjiet kontrollati huwa essenzjalment dak li jiġi garantit li n-nies fil-bżonn ikollhom saqaf fuq rashom. Mingħajr dan l-intervent leġislattiv, kienu ser ikunu ħafna dawk in-nies li kienu ser jispiċċaw mingħajr residenza fil-punt tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. Kien għalhekk li l-istat, sabiex jiggarantixxi akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd, irrikorra għal miżuri ta' kontroll fuq il-proprjetajiet miżmuma mill-privat.

»Illi l-isforz tal-leġislatur sabiex jikkombatti l-*homelessness* filwaqt li jipprovdi akkomodazzjoni lil kulħadd, jinsab leġittimat u ġustifikat fl-interess ġenerali li jimplimenta l-miżuri msemmija fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk jikkontrolla lis-sidien milli jkeċċu lill-utilisti tagħhom f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika li tiġi konvertita f'kirja. Hekk ukoll l-istat huwa leġittimat li jara li s-sidien ma jitħallewx jgħollu l-kera liberatament u dan sabiex l-inkwilini jkunu jifilħu jħallsu tali kera.

»Illi tali miżuri sabiex jiġu protetti l-inkwilini huma ġustifikati u dan versu kumpens lis-sidien li mhux neċessarjament jirrifletti l-valur rejali u tas-suq tal-proprjetà. Illi ċertament li tali kontroll fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permissibbli fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Illi jsegwi għalhekk li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jissodisfa t-tieni rekwiżit u dan *stante* li jaqdi għan soċjali fl-interess ġenerali in linea ma dak stabbilit fis-sentenzi kemm tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea.

»(ċ) It-*test* tal-bilanċ u tal-proporzjonalità

»Illi t-tielet rekwiżit huwa t-*test* jekk il-miżura ta' protezzjoni mogħtija żżommx bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u l-jedd tar-rikorrent fit-tgawdija tal-ġid tagħhom. L-appellant jifhem li dan huwa l-qofol tal-ilment tar-rikorrent;

»Illi f'dan il-kuntest dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk, bl-interferenza tal-istat fit-tgawdija tal-possediment, l-appellat ġewx mgħobbija "*with a disproportionate and excessive burden*".

»Illi kif ġie mtenni diversi drabi mill-Qorti Ewropea, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan peress li meta jkun hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħal fil-każ odjern, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*" ... … …

»Illi f'dan il-każ ġie stabbilit li l-interferenza kienet waħda skont il-liġi u twettqet sabiex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk sabiex wieħed jasal għal bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jżomm f'moħħu li miżura meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq;

»Illi l-argumenti tal-appellat mhumiex siewja meta jippretendi li hu kellu jirċievi ammont ta' kera kif stabbilit fuq is-suq. L-azzjoni ta' natura kostituzzjonali mhijiex xi kawża intiża għall-irkupru ta' danni ċivili. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux l-istess bħal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji … … …

»Illi l-kera annwali imposta mil-liġi fuq l-inkwilini ma kinitx xi ammont li setgħet titqies bħala irriżorja tenut kont li l-interferenza hija waħda leġittima u li saret għal għan soċjali.

»Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-appellant jissottometti wkoll illi, bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi wieħed ma jridx jinsa wkoll li bir-riforma fil-liġijiet tal-kera, il-kirjiet ma għadhomx jintirtu daqshekk faċilment, tant hu hekk li ddaħħlu restrizzjonijiet f'dan ir-rigward.

»Illi l-appellant jissottometti wkoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-appellat għandu l-possibilità illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilità ukoll illi l-appellat jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq. L-appellant jissottometti wkoll illi jekk sid il-kera, f'dan il-każ l-appellat, jiddeċiedi illi jiftaħ proċedimenti għal dan il-għan (quddiem il-Bord tal-Kera), il-bord huwa obbligat illi jwettaq it-*test* tal-mezzi tal-kerrej biex jiġi stabbilit jekk il-kerrej jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. F'dan ir-rigward l-appellant ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti illi dan il-punt jikkostitwixxi eċċezzjoni ġdida. L-appellant ma jaqbilx u dan peress illi din is-sottomissjoni li l-appellant għamel quddiem l-ewwel onorabbli qorti tkompli ssostni l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-appellant fir-risposta tiegħu fejn jgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa sodisfatt u għalhekk ċertament illi mhijiex eċċezzjoni ġdida;

»Illi, *in sintesi*, meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-appellant huma tal-fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinsab imħares bil-konsegwenza li l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex issib ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrent bil-konsegwenza li dawn id-dikjarazzjonijiet u likwidazzjoni tal-kumpens għandhom jiġu mħassra minn dina l-onorabbli qorti.«

17. Il-qorti tibda billi tgħid illi taqbel mal-Avukat tal-Istat, u ma taqbilx mal-ewwel qorti meta din qalet illi l-art. 12(2) tal-Kap. 158 "huwa leżiv tal-prinċipju ta' legalità" u illi huwa nieqes minn kull għan soċjali. Il-konverżjoni tat-titolu minn enfitewsi għal lokazzjoni sar taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi u għalhekk ma jistax jingħad li hu bi ksur tal-prinċipju ta' legalità. Lanqas ma jista' jingħad illi huwa nieqes minn għan soċjali. Ma hemmx

dubju illi mhux kulħadd jiflaħ iħallas il-kera li – xi drabi bi kriterji mhux għal kollox realistiċi – l-proprjetà titqies li għandha tirrendi "fis-suq ħieles", u għalhekk, għalkemm huwa minnu illi s-sitwazzjoni soċjali llum inbidlet minn meta ddaħħlet il-liġi, xorta jibqa' li hemm ħtieġa soċjali għal akkommodazzjoni.

18. Il-kwistjoni għalhekk hi mhux jekk dak li sar sarx taħt qafas legali u jfittixx li jilħaq għan leġittimu, iżda jekk dak il-qafas legali joħloqx proporzjonalità xierqa bejn l-għan li jrid jilħaq u l-piż li jitfa' fuq is-sidien.

19. Il-qorti iżda ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat meta jgħid illi għall-għanijiet tal-kawża tallum għandhom jitqiesu wkoll l-emendi mdaħħla fil-Kap. 158, wara li nfetħet il-kawża, bl-introduzzjoni tal-artikolu ġdid 12B bl-Att XXVII tal-2018. Billi għadha ma nbdiet ebda proċedura quddiem it-tribunal kompetenti biex jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-art. 12B, għadu ma huwiex magħruf jekk il-konvenuti Zammit ikollhomx titolu biex ikomplu jżommu l-fond bl-applikazzjoni tal-kriterji li jsemmi l-art. 12B, u wkoll kemm, bl-applikazzjoni tal-istess art. 12B, sejjer ikun il-kera jekk Zammit jibqgħu jżommu l-post taħt il-liġi l-ġdida. Għalhekk ma nistgħux *a priori* ngħidu jekk l-emendi l-ġodda jilħqux il-għan tal-proporzjonalità[3].

20. Għalhekk il-kwistjoni quddiem il-qorti llum għandha titqies fid-dawl tad-disposizzjoni tal-liġi li ġiet impunjata fir-rikors, *viz.* l-art. 12 tal-Kap. 158 li kien jirregola l-materja meta nfetħet il-kawża, u mhux ukoll l-art. 12B.

[3] Ara Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 28 ta' Frar 2020.

21. Il-kwistjoni mela hi jekk id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 joħolqux proporzjonalità xierqa bejn l-għan soċjali leġittimu li jridu jilħqu u l-piż li jitfgħu fuq is-sidien.

22. Huwa minnu illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles (jew, aħjar, daqskemm jitqies li jirrendi s-suq ħieles skond il-kalkoli tal-esperti maħtura mill-qorti). Huwa minnu wkoll illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 ġew introdotti numru ta' bidliet favorevoli għas-sidien, fosthom li l-kera jiżdied kull tliet snin u li l-kirjiet ma jibqgħux jintirtu kif kienu jintirtu qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att.

23. Madankollu, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, għalkemm il-liġi kienet magħmula għal skop leġittimu ma jistax jingħad illi tħares ukoll il-ħtieġa tal-proporzjonalità u dan għal bosta raġunijiet elenkati mill-ewwel qorti, l-ewwel fosthom illi għad hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-kera "ma kinitx xi ammont li setgħet titqies bħala irriżorja tenut kont li l-interferenza hija waħda leġittima u li saret għal għan soċjali".

24. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti meta qalet illi l-art. 12 tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ma jgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

25. Dan it-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk ukoll ma jistax jintlaqa'.

26. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti. Igħid illi ħamsa u tletin elf euro (€35,000) f'kumpens pekunjarju u tlitt elef euro (€3,000) f'kumpens non-pekunjarju huwa għoli wisq meta tqis iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u tal-ġurisprudenza f'każijiet simili. Ifisser dan l-aħħar aggravju hekk:

> »Illi mingħajr preġudizzju għall-aggravji fuq sollevati f'dan ir-rigward l-appellant iħoss illi l-ammont ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) f'kumpens pekunjarju u ta' tlett elef euro (€3,000) f'kumpens non-pekunjarju likwidat bħala kumpens huwa għoli wisq tenut kont taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u tal-ġurisprudenza f'każijiet simili. Fl-umli fehma tal-appellant, il-kumpens għandu jkun aktar proporzjonali u xieraq.
>
> »... … …
>
> »Illi l-appellant huwa tal-umli fehma wkoll li l-fatt biss li l-ewwel onorabbli qorti straħet biss fuq ir-relazzjoni peritali li kienet imsejsa fuq il-valur tas-suq diġà huwa żball fih innifsu. Diġà ntqal li huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomija, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li talvolta seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu (Ara ECHR każ Ghigo *v.* Malta, 17 ta' Lulju 2008; każ Edwards *v.* Malta, 17 ta' Lulju 2008).
>
> »Illi, *inoltre*, is-sidien appellati naqsu milli juru li huma tilfu xi kirjiet jew li sofrew xi żvantaġġi ekonomiċi konkreti tul dan iż-żmien inkwistjoni … … …
>
> »Applikat dan it-tagħlim għall-każ tagħna, ma jidhirx fil-fehma tal-appellant li s-sidien ġabu prova tat-telf reali li ġarrbu. Għalkemm fil-proċess hemm stima tal-perit tekniku mqabbad mill-qorti dwar il-valur lokatizju tal-fond, huma ma ressqux prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min lest iħallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfu kirjiet b'dak il-valur ta' kera hekk kif imsemmi mill-perit.
>
> »… … …
>
> »Illi l-appellant jisħaq ukoll illi *dato ma non concesso* li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tal-appellati, tali leżjoni għandha titqies li bdiet isseħħ mid-data rispettiva ta' meta l-appellat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni u *cioè* l-2011 u mhux qabel u dan il-fatt għandu jiġi rifless ukoll fil-kumpens likwidat.
>
> »Illi *inoltre* l-esponent jagħmel referenza għall-diversi sentenzi mogħtija kemm mill-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kif ukoll minn din l-onorabbli qorti, fejn f'każijiet simili l-qorti ordnat kumpens ferm aktar baxx minn dak ordnat mill-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata. … … …
>
> »… … …

»Illi l-appellant jisħaq ukoll illi *dato ma non concesso* li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tal-appellati, tali leżjoni għandha titqies li bdiet isseħħ mid-data rispettiva ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni u mhux qabel u dan il-fatt għandu jiġi rifless ukoll fil-kumpens likwidat.

»Għalhekk fuq dawn ir-raġunijiet ukoll ma jidhirx li kien indikattiv li s-sid jieħu kumpens ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) f'kumpens pekunjarju u ta' tlett elef (€3,000) f'kumpens non-pekunjarju u għal-hekk f'dawn iċ-ċirkostanzi kollha għalhekk il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi mħassar jew għallinqas ridott sostanzjalment.«

27. Din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi d-*dies a quo* għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens huwa l-jum meta ntemmet l-enfitewsi, u għalhekk meta l-fond kellu jintradd lil-attur jew lill-awturi tiegħu. Il-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom huwa jedd kemm tal-attur u kemm tal-awturi tiegħu u għalhekk l-attur, bħala suċċessur universali tal-awturi tiegħu, jiret ukoll il-jedd għall-kumpens li kien imiss lil dawn.

28. Fejn din il-qorti ma taqbilx hu meta l-ewwel qorti qalet li m'għandux ikun hemm tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-liġi għax dehrilha li l-liġi ma għandha ebda għan soċjali, u għalhekk tat kumpens daqs id-differenza sħiħa bejn il-kera li tħallas lill-attur u lill-awturi tiegħu, u l-kera li l-fond jitqies li jirrendi fis-suq ħieles. Ġà rajna[4] illi ma jistax jingħad illi l-liġi hija għal kollox nieqsa minn għan soċjali leġittimu. Barra minn hekk, hemm fatturi oħra relevanti li ma tqisux, fosthom iż-żmien bejn kirja u oħra, u illi ma nistgħux nassumu li għaż-żmien kollu relevanti l-attur kien sejjer isib kerrej li hu lest u li jiflaħ iħallas kera daqs il-kera stmat fis-suq ħieles, u li dak il-kerrej ikun lest li jerfa' fuqu l-ispejjeż kollha ta' manutenzjoni u tiswijiet.

4 Para. 17, *supra*.

29. Wara li qieset dawn il-fatturi, u wkoll il-fatturi l-oħra msemmija mill-ewwel qorti, din il-qorti hija tal-fehma li kumpens ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) bħala danni pekunjarji huwa wisq, u, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula fuq, u wkoll biex iżżomm relatività ma' każijiet li jixbħu lil dan, hija tal-fehma li kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000) bħala danni pekunjarji, flimkien ma' tlitt elef euro (€3,000) bħala danni non-pekunjarji, ikun kumpens tajjeb u biżżejjed.

30. Ngħaddu issa għall-aggravju waħdieni mressaq mill-konvenuti konjuġi Zammit li jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-art. 12 tal-Kap. 158 sabiex ikomplu jżommu l-proprjetà tal-attur. Ifissru dan l-aggravju hekk:

> »Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u dan *stante* li l-appellanti dejjem ottemperaw ruħhom strettament mal-liġi u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom naxxenti mill-liġi, u, dan *nonostante*, l-ewwel onorabbli qorti xorta waħda ddikjarat illi l-konjuġi George u Maria Assunta Zammit ma jistgħux jinqdew b'titlu ta' kera maħluqa bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi.
>
> »… … …
>
> »Illi tul il-perijodu lokatizzju, l-intimati ħadu ħsieb il-fond imsemmi u għamlu xogħol tant hu hekk illi tejbu l-kundizzjoni tal-fond, liema xogħlijiet saru a spejjeż tagħhom.
>
> »Illi huma pensjonanti li jgħixu fuq pensjoni ta' ftit iżjed minn sitt mitt euro fix-xahar u għalhekk m'għandhomx mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, iżda b'sagrifiċċju kbir dejjem ħallsu l-kera dovuta lir-rikorrent Brian Psaila u, meta dan beda jirrifjuta l-ħlas tal-kera, huma dejem iddepożitawha puntwalment fir-reġistru tal-qorti permezz ta' ċedola.
>
> »Illi jibda sabiex jiġi rilevat illi hemm qbil unanimu illi r-raġuni għalfejn ġie maħluq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien strettament għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali sabiex ma jkunx hemm sitwazzjoni fejn persuni ma jkollhomx akkomodazzjoni u jispiċċaw igħixu fit-triq.
>
> »Illi maż-żmien ingħataw diversi sentenzi fejn inħass illi d-dispos-izzjonijiet tal-Kapitolu 158 kien qed iwassal għal ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà fir-rigward tas-sidien tal-proprjetà li ma setgħux jirriprendu t-tgawdija tal-proprjetà.
>
> »Illi huwa minnu wkoll illi kien hemm diversi sentenzi mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fejn il-qorti sostniet illi l-

provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jwasslu għal piż eċċessiv u sproporzjonat fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà.

»Illi però ċertament huwa inġust illi sabiex ir-rikorrenti Brian Psaila jingħata rimedju għall-fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Liġi kontenuti fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jledu d-dritt tal-proprjetà tiegħu, ibati ċ-ċittadin privat għal sitwazzjoni maħluqa mill-istat.

»Illi kien l-istat li ħoloq il-provvedimenti kontenuti fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li permezz tagħhom min kellu titolu ta' ċens temporanju u kien ċittadin Malti residenti fil-fond in kwistjoni kellu d-dritt li jikkonverti ċ-ċens temporanju f'lokazzjoni mal-iskadenza taċ-ċens temporanju. L-imsemmija liġi inħolqot sabiex iċ-ċittadini Maltin ma jsibux ruħhom f'sitwazzjoni fejn jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom.

»Illi l-appellanti kienu jaqaw taħt il-provvedimenti ta' din il-liġi u konsegwentement, wara li skada l-perijodu ta' ċens temporanju, iċ-ċens inqaleb f'kirja u baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera u mxew mal-obbligi tagħhom bħala inkwilini tal-fond in kwistjoni.

»Illi però skond is-sentenza odjerna l-konjuġi Zammit issa ma jistgħux jibqgħu jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġġustifikaw li għandhom ikomplu jabitaw fil-fond mertu tal-kawża u huwa proprju hawnhekk illi, sabiex ir-rikorrent Psaila ngħata rimedju talli l-istat ħoloq liġi li toħloq piż eċċessiv fuqu, b'ħabta u sabta issa qed issir inġustizzja fil-konfront tal-konjuġi Zammit illi, għalkemm osservaw il-liġi, f'daqqa waħda d-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni ittieħed mingħandhom mingħajr rimedju effettiv bil-konsegwenza illi huma jinsabu f'sitwazzjoni fejn jistgħu jispiċċaw jgħixu fit-triq.

»Illi l-kunsiderazzjonijiet li ingħataw mill-ewwel onorabbli qorti sabiex iddeċidiet li kien hemm ksur tad-drittijiet ta' Brian Psaila sabiex igawdi l-proprjetà kienu dawk li ġew applikati f'diversi sentenzi, fosthom: li d-dħul li kien qed jipperċepixxi mill-kera kien wieħed baxx meta mqabbel mal-kera tal-fond fis-suq liberu; nuqqas ta' proċeduri li wieħed seta' japplika sabiex jingħata l-proprjetà lura, u ż-żieda fl-għoli tal-ħajja.

»Illi n-naħa l-oħra tal-folja tfisser illi bil-mod li l-ewwel onorabbli qorti ddeċidiet il-kawża u saħqet illi l-konjuġi Zammit ma jistgħux ikomplu jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158 iwassal sabiex issa huma jinsabu f'sitwazzjoni fejn ser ikollhom jikru fond b'kera tant għolja li huma m'għandhomx il-mezzi suffiċjenti sabiex jikru fond alternattiv u lanqas ma għandhom il-mezzi jew il-possibilità li jottjenu faċilità bankarja sabiex jikru; *inoltre* ż-żieda fl-għoli tal-ħajja twassal sabiex il-konjuġi Zammit, li għandhom dħul baxx ferm *stante* li huma għandhom biss penzjoni waħda sabiex igħixu, jagħmilha ferm iżjed diffiċli għalihom sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva. … … …

»… … …

»Illi fil-fehma umli tal-esponenti huwa inġust illi ċittadin privat li dejjem ottempera ruħu mal-liġi, u li ġenwinament għandu bżonn jibqa jokkupa l-fond fejn jirrisjedi u m'għandux mezzi jew possibilità sabiex jirrisjedi f'post alternattiv, jiġi mċaħħad minn dritt mogħti lilu mil-liġi sempliċement minħabba l-fatt illi l-istat ma ħoloqx bilanċ ġust fil-konfront ta' sid il-fond in kwistjoni.

»Illi fil-fehma umli tal-esponenti, jekk l-ewwel onorabbli qorti ħasset li verament kien hemm leżjoni tad-dritt ta' Brian Psaila, liema leżjoni tad-

dritt kien qed isir mill-istat, kellu jkun l-istat li jneħħi tali leżjoni tad-dritt u mhux iċ-ċittadin li tilef id-dritt li jgħix fil-fond skond il-provvediment tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Billi persuna tiġi mċaħħda minn dan id-dritt, kull ma jkun qed isir huwa li jitneħħa l-leżjoni tad-dritt minn persuna li imbagħad tgħaddi għal fuq persuna oħra.

»… … …

»Illi *inoltre* jiġi rilevat ukoll illi permezz ta' emendi fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li daħlu fis-seħħ f'Awissu 2018 u *cioè* wara li ngħalqu l-provi u l-kawża tħalliet għas-sentenza, l-allegat żbilanċ fid-drittijiet tas-sidien tal-proprjetà ġie regolat u llum il-ġurnata is-sid għandu mekkaniżmu li permezz tiegħu jista' jitlob li l-kera tiġi awmentata skond il-kriterji stabbiliti fil-liġi. Wieħed irid jagħmilha ċara illi permezz ta' tali emendi huwa biss is-sid li jista' jieħu dawn il-passi u mhux l-inkwilin.

»Illi dawn il-provvedimenti japplikaw f'każ ta' kirjiet (u ċnus) li jaqgħu taħt il-provvedimenti tal-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kapitolu 158. … … …

»… … …

»Illi huwa evidenti li permezz ta' dawn il-provedimenti tneħħa l-iżbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalità fil-konfront tas-sidien tal-fondi. Illi però huwa importanti ferm li dan l-artikolu qiegħed hemm sabiex jerġa' jiġi stabbilit l-ekwilibriju bejn id-drittijiet tas-sidien minn naħa u l-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali min-naħa l-oħra.

»Illi huwa evidenti wkoll illi sabiex jiġu applikati l-proċeduri kontemplati fl-artikolu 12B, l-inkwilin irid ikun wieħed li jista' jistrieħ fuq u jinvoka l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba, *nonostante* li daħħlet fis-seħħ din il-liġi, l-ewwel onorabbli qorti iddikjarat li "ser tordna li l-intimati konjuġi Zammit ma jistgħux jibqgħu jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġġustifikaw li għandhom ikomplu jabitaw fil-fond tar-rikorrent. Dan ifisser li ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-jedd tagħhom ta' kera maħluq b'effett tal-artiklu 12 tal-Att XXIII tal-1979" u saħansitra kompliet billi "tiddikjara ukoll li l-intimati George u Maria konjuġi Zammit ma jistgħux jinqdew bit-titlu ta' kera maħluqa bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi". Illi għalhekk, fil-fehma umli tal-esponenti, tali deċiżjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta tkompli tippreġudika s-sitwazzjoni tal-appellanti u tkompli toħloq inġustizzja fil-konfront tagħhom u għalhekk, fil-fehma umli tal-esponenti, ir-rimedju li kellu jingħata lil Brian Psaila minħabba preġudizzju maħluq mill-istat kellu jkun rimedju li jħallas għalih l-istat mingħajr ma jbatih ċittadin privat li kull ma għamel kien li josserva dak li tgħid il-liġi.

»Illi huwa importanti ferm li wieħed jiftakar ukoll illi, skond l-artikolu 7 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kull persuna għandha d-dritt għar-rispett tal-ħajja privata u tal-familja tagħha, ta' darha u tal-kommunikazzjonijiet tagħha. Illi però jidher illi sabiex tiġi rimedjata inġustizzja *se mai* ikkawżata mill-istat lir-rikorrenti Brian Psaila, hemm riskju kbir illi dan id-dritt se jintilef mill-intimati li jinsabu f'riskju li jiġu żgumbrati mill-unika dar li għandhom, mid-dar li għexu fiha tul il-ħajja miżżewġa tagħhom u li issa, meta laħqu età avvanzata, jidher li hemm possibilità li jiġu żgumbrati minnha u jispiċċaw mhux biss mingħajr id-dar li għexu fiha tul parti kbira minn ħajjithom imma

> mingħajr post fejn igħixu *stante* li l-finanzi tagħhom ma jippermettux li jsibu akkomodazzjoni alternattiva.
>
> »Illi għalhekk, fil-fehma umli tal-esponenti, l-ewwel onorabbli qorti ma kelliex tiddikjara ukoll li l-intimati George u Maria konjuġi Zammit ma jistgħux jinqdew bit-titlu ta' kera maħluqa bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi *stante* li b'dan il-mod kompliet ippreġudikat id-drittijiet tagħhom *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap 158 li joħloq preġudizzju serju u irrimedjabbli fil-konfront tagħhom u għalhekk qed jintalab umilment illi kwalunkwe dikjarazzjoni f'dan is-sens għandha titneħħa. *Se mai*, fil-fehma umli tal-esponenti, l-intimati kellhom jingħataw il-fakultà li jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond, *vita durante*, bl-istat jagħmel tajjeb għal kwalunkwe preġudizzju li seta' jsofri s-sid.«

31. L-art. 6 tal-Kostituzzjoni igħid ċar illi "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". L-istess igħid l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319] meta jkun hemm inkonsistenza ma' drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni. Għalhekk, ladarba nstab illi l-art. 12 tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni, ma jistax jitħalla jkollu effett.

32. L-ewwel qorti, iżda, b'għaqal u b'applikazzjoni teknikament korretta tal-liġi, waqfet hemm u ma ordnatx ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuti Zammit. Lanqas ma qalet illi dawn ma jistgħux jinqdew b'disposizzjonijiet oħra tal-liġi, bħal ma hu l-art. 12B tal-Kap. 158. Li nstab li jikser id-drittijiet tal-attur, minhabba nuqqas ta' proporzjonalità, huwa t-titolu li jistgħu jivvantaw il-konvenuti taħt l-art. 12 bil-kondizzjonijiet tal-art. 12; ma jfissirx li ma jistgħux jinqdew b'titolu taħt il-kondizzjonijiet differenti li jrid l-art. 12B. Ma jfissirx ukoll illi l-qorti qiegħda tgħid minn issa illi l-applikazzjoni tal-art. 12B ma jistax eventwalment jinstab ukoll bi ksur tald-drittijiet tas-sid; rajna[5] illi f'dan l-istadju, meta għadha ma nbdiet ebda proċedura quddiem it-

5 Para. 19, *supra*.

tribunal kompetenti biex jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-art. 12B, għadu ma huwiex magħruf jekk il-konvenuti Zammit ikollhomx titolu biex ikomplu jżommu l-fond u, jekk iva, jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri jkunux biżżejjed biex jitħarsu wkoll id-drittijiet tas-sid. Kull ma hu qiegħed jingħad hu illi ma jistax jingħad minn issa illi l-konvenuti Zammit ma għandhomx titolu kostituzzjonalment validu biex ikomplu jżommu l-fond.

33. Dan l-aggravju tal-konvenuti Zammit għalhekk ma jistax jintlaqa'.

34. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-konvenuti Zammit billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-jedd tal-attur għat-tgawdija ta' ħwejġu u fejn qalet illi l-konvenuti Zammit ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jżommu l-fond tal-attur, bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollhom taħt disposizzjonijiet oħra tal-liġi;

ii. tikkonfermaha wkoll fejn illikwidat kumpens ta' tlitt elef euro (€3,000) għad-danni non-pekunjarji, iżda

iii. tħassarha fejn illikwidat danni pekunjarji ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000), u

iv. għalhekk tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur, bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji, is-somma ta' tlieta u għoxrin elf euro (€23,000), flimkien mal-imgħax kif ordnat mill-ewwel qorti minn dakinhar tas-sentenza appellata.

35. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Zammit iħallsuhom l-istess appellanti. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) jħallsu l-attur u t-tliet ishma l-oħra minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm