QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta 6 ta' Ottubru, 2020.

Numru 3

Rikors Kostituzzjonali Numru 113/2018/1

Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat;
u Alphonse Camilleri u martu
Maria Assunta Camilleri

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-atturi u l-ieħor tal-konvenuti konjuġi Camilleri – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2019 li sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt 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.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi huma sidien ta' fond f'Tas-Sliema, li kienu kisbu b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2017. Dan il-fond kien ingħata b'titolu ta' sub-enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ mill-24 ta' Marzu 1977 mill-awturi fit-titolu tal-atturi lill-konvenuti konjuġi Camilleri.

3. Għalkemm is-sub-enfitewsi ntemmet fl-24 ta' Marzu 1998 – u l-konvenuti konjuġi Camilleri għalhekk kellhom iroddu l-fond lill-awturi tal-atturi dakinhar – l-istess konvenuti Camilleri baqgħu joqogħdu fil-fond, u jippretendu li jistgħu jibqgħu joqogħdu hemm bħala r-residenza ordinarja tagħhom bis-saħħa tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"].

4. Billi dehrilhom li dan huwa bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Camilleri … 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 [*recte*, tagħhom] … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma respons-abbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji lir-rikorrenti 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 Ewro-pea;

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

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

5. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, wieġeb hekk:

»1. illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»2. illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur;

»3. illi mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti saru sidien tal-fond fit-30 ta' Mejju 2017 u għalhekk l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

»4. illi l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-onorabbli qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti kienu ben konxji li fil-proprjetà li kienu qed jixtru kienet tgħammar koppja anzjana, u issa qed jinqdew b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali speċjali biex din il-koppja tiġi żgumbrata. Huma xtraw il-proprjetà b'għajnejhom miftuħa u mhux sewwa li koppja anzjana tiġi mitfugħa barra fit-triq meta r-rikorrenti mponew fuqhom infushom din iċ-ċirkustanza; u għalhekk *imputet sibi*;

»Rigward l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

»5. 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 forzuż 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 u mhux tirċievi kera ta' €570.09 fis-sena, liema kera ser terġa' tiżdied fl-1 ta' April 2019 u *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà L-istat 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. 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 f'każ li din l-onorabbli qorti tara li l-artikolu 37 huwa applikabbli għal dan il-każ, xorta jibqa' l-fatt li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

»7. 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;

»8. 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. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati Alphonse u Assunta konjuġi Camilleri kienu jkunu żgumbrati mill-fond in kwistjoni;

»9. illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi intiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»10. illi l-istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. *Inoltre*, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

»11. illi din ir-riforma wkoll qed tiġi attakkata mir-rikorrenti li allura għandhom iġibu prova ċara ta' kif tali liġi li għadha kif daħlet fis-seħħ qegħda b'xi mod iċċaħħad lir-rikorrenti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;

»12. 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' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u> 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*";

»13. illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern 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;

»14. 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;

»15. 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 bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

»16. 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;

»17. 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 ċjoè mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»18. 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*;

»19. illi l-ammont ta' €570.09 fis-sena, liema kera ser terġa' tiżdied fl-1 ta' April 2019 u ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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.«

6. Il-konvenuti konjuġi Camilleri wieġbu hekk:

»1. illi, b'mod preliminari, l-intimati, filwaqt li jistqarru li l-pretensjonijiet u d-drittijiet vantati mir-rikorrenti qegħdin jiġu kkontestati bil-qawwa, jikkontendu li din l-onorabbli qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier taghhom b'dan illi tirrifjuta li tisma' l-istess talbiet fuq il-mertu u dan proprju ghaliex għandu jirriżulta bħala stat ta' fatt inekwivoku u obbjettiv li r-rikorrenti kellom, u għad għandhom, rimedju ordinarju disponibbli lilhom skond il-liġi;

»2. illi, *inoltre*, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata taħt l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond bi dritt ta' ripresa lis-sidien tal-proprjetà. Ċertament, u fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma huwiex kompitu ta' din l-onorabbli qorti li tqis u tivverifika jekk tali ċirkostanzi humiex preżenti fil-każ odjern stante li dan l-eżerċizzju jaqgħa prettament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera skond ma ried il-leġislatur;

»3. illi fil-mertu, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suespost, l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 *et seq*. tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) u l-istess rikorrenti kienu ben konxji tad-drittijiet tal-intimati meta huma akkwistaw il-proprjetà mertu tal-każ odjern fit-30 ta' Mejju tas-sena 2017 u għalhekk għandhom jitqiesu li aċċettaw l-i*status* tal-intimati (*qua* kerrejja tal-fond) taħt l-istess ċirkostanzi li kienu preżenti fiż-żmien li ppreċeda l-akkwist tal-fond *de quo* da parti tar-rikorrenti;

»4. illi bid-dovut rispett ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jidħlu fiż-żarbun tas-sidien preċedenti billi jistqarru li d-drittijiet tagħhom ġew vjolati bl-emendi fil-liġi tal-1979 u jimplikaw li ma kinux konoxxenti li drittijiet tagħhom kienu ser jiġu radikalment mibdula. Filfatt, il-fatti hekk rikapitulati fir-rikors promotur tar-rikorrenti huma inapplikabbli għall-każ odjern għaliex l-istess rikorrenti ma kellhom ebda konnessjoni mal-fond in kwistjoni qabel ma xtraw l-istess f'Mejju tas-sena 2017 u għalhekk ma kellhom ebda interess ġuridiku qabel l-istess data u kwalunkwe dritt ta' azzjoni li hija msejsa fuq kunsiderazzjonijiet li min-natura tagħhom stess kienu applikabbli biss qabel id-data tax-xiri semmai jispetta lis-sidien preċedenti, u mhux lir-rikorrenti;

»5. illi huwa ċar li r-rikorrenti b'rieda libera tagħhom u mingħajr kwalsiasi forma t'imposizzjoni mhux biss għażlu li jixtru l-proprjetà mingħajr il-pussess vakanti tal-istess fond, kif kjarament dikjarat fl-att ta' xiri, iżda saħansitra użaw l-istess stat ta' fatt biex jinnegozjaw u jottjenu prezz ridott għall-akkwist tal-proprjetà, *maisonette*, li kumparata mal-valur attwali li din ġġib fis-suq tal-lum ġiet mixtrija għal prezz skarn ta' tmienja u sittin elf Euro (€68,000).

»6. illi dan magħdud, huwa minn ewl id-dinja li l-istess rikorrenti għamlu gwadann konsiderevoli mill-lat finanzjarju bil-forza tal-istess liġijiet li, skond huma, qed jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk, wieħed ma jistax ma jirrimarkax illi f'dan il-każ huwa ċar li r-rikorrenti qegħdin jabbużaw bil-proċeduri kostituzzjonali f'attentat [*recte*, tentativ] li jinqdew bihom sabiex jiksbu vantaġġ li ma ħaqq-homx;

»7. illi ma kien hemm ebda teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u r-rikorrenti ma għandhom ebda dritt kweżit [*sic*] għal proprjetà vakanti;

»8. illi wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata tal-kera li qiegħda preżentement titħallas u li ser tiżdid fis-sena 2019, mhux biss għandha titqies bħala aċċettata mir-rikorrenti bl-att t'akkwist iżda hija waħda ġusta tenut kont l-aspett soċjali tal-każ odjern, hekk kif (i) l-intimati huma żewġ pensjonanti, (ii) l-proprjetà in kwistjoni hija r-reżidenza ordinarja tagħhom u (iii) l-esponenti m'għandhom ebda proprjetà għajr l-imsemmi fond li huma qed jikru mingħand ir-rikorrenti. Biżżejjed jingħad ukoll illi tali rata ta' kera teċċedi ferm l-ammont ta' mitejn u wieħed euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€201.39) fis-sena li titħallas illum il-ġurnata, skont il-Kodiċi Ċivili, mit-titolarji ta' kirjiet protetti;

»9. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għalkemm għandu jirriżulta li r-rikorrenti aċċettaw l-i*status* tal-intimati bħala kerrejja tal-fond u anke aċċettaw ir-rata ta' kera kif imħallsa bl-att ta' xiri, b'emendi reċenti fil-

liġi l-istess rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola il-Kera – dejjem jekk l-istess bord jikkunsidra li l-intimati m’għandhomx jiġu żgumbrati – żieda fil-kera pagabbli. Għalhekk, is-sitwazzjoni legali tar-rikorrenti saħansitra qalbet għall-aħjar minn meta huma xtraw il-fond u għal-daqstant anke għal din ir-raġuni l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti dwar xi ksur ta’ drittijiet fondamentali tagħhom huma mingħajr bażi;

»10. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni, f’dan il-każ, tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 *et seq.* tal-Liġijiet ta’ Malta ma għandux jiġi dikjarat bħala leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-esponenti u l-kuntest fattwali tal-proċeduri odjerni, aktar u aktar meta wieħed jikkunsidra illi l-fond in kwistjoni ma nxtrax mir-rikorrenti sabiex iservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom iżda inxtara biss sabiex jaqdi skop kummerċjali;

»11. 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-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u / jew tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;

»12. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti, minkejja li jirrikonoxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni, jikkon-tendu illi bħala ċittadini privati ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta’ drittijiet fondamentali imwettqa mill-Gvern ta’ Malta u / jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-gvern u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma llesew [*sic*] l-ebda drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

»13. illi finalment, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti tikkunsidra li d-drittijiet tar-rikorrenti setgħu ġew vjolati, ir-rimedju tar-rikorrenti ma għandux ikun l-iżgumbrament tal-intimati u tali kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata u sindakata mill-Bord li Jirregola l-Kera kif titlob il-liġi.«

7. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»Għar-raġunijiet kollha premessi, il-qorti qiegħda tipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, wara li tat konsiderazzjoni lill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi qiegħda taqta’ u tiddeċiedi hekk:-

»tiċħad l-eċċezzjoni numerata wieħed (1) tal-intimati Camilleri;

»tiċħad l-eċċezzjoni numerata tnejn (2) tal-intimat Avukat Ġenerali;

»tilqa’ l-eċċezzjoni numerata tlieta (3) tal-intimat Avukat Ġenerali;

»tilqa’ l-eċċezzjonijiet numerati tnejn (2), erbgħa (4) u tlettax (13) tal-intimati Camilleri;

»tilqa’ l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu tal-intimati safejn dawn l-eċċezzjonijiet jirrigwardaw l-allegata vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kost-ituzzjoni ta’ Malta;

»tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu tal-intimati safejn dawn l-eċċezzjonijiet jolqtu l-vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

»tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba kif dedotta limitament billi tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ċitati fl-istess talba jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Camilleri;

»tiċħad il-bqija tal-ewwel talba;

»riferibbilment għat-tieni (2) talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għall-proprjetà tal-fond … hekk kif dan il-jedd huwa mħares bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għalkemm tiddikjara u tiddeċiedi li ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għall-proprjetà tal-istess fond hekk kif dak id-dritt huwa mħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

»riferibbilment għat-tielet (3) talba, tiddikjara u tideċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali waħdu huwa responsabbli sabiex iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali tagħhom kif fuq ingħad.

»riferibbilment għar-raba' (4) talba, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma globali ta' għaxart elef Euro (€10,000) bħala danni pekunjarji għall-vjolazzjoni subita tad-dritt tagħhom għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

»riferibbilment għar-raba' (4) talba, tiddikjara u tiddeċiedi li mhijiex sejra tillikwida danni morali favur ir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita tad-dritt tagħhom għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

»riferibbilment għall-ħames (5) talba, tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif fuq likwidata.

»Tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal nofs mir-rikorrenti u in kwantu għal nofs mill-intimat Avukat Ġenerali.

»Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-art. 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.«

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn rilevanti għal dawn l-appelli, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-ewwel talba u l-eċċezzjonijiet numru tnejn (2) u tlettax (13) tal-intimati Camilleri

»Fl-ewwel domanda, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni mill-qorti li l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 bil-fatt illi jagħtu lill-inkwilini dritt ta' rilokazzjoni qegħdin jagħmluha diffiċli għas-sidien illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

»Fit-tieni eċċezzjoni, l-intimati Camilleri jeċċepixxu illi l-kwistjoni tal-iżgumbrament u tat-tmiem tal-kirja hija materja li teżrobita l-kompetenza ta' din il-qorti kif adita.

»Qabel tgħaddi għall-konsiderazzjoni ta' din it-tieni eċċezzjoni, peress li hija marbuta ma' dak li r-rikorrenti qegħdin jittentaw jiksbu bl-ewwel domanda, il-qorti tirrimarka mill-ewwel li bħala rimedju r-rikorrenti mhux qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond *de quo*, għalkemm fl-ittra uffiċjali tagħhom tal-10 ta' Awissu 2017 huma kienu interpellaw lill-intimati Camilleri sabiex jiżgombraw mill-fond *de quo*.

»Dan premess, il-qorti tosserva li l-intimati Camilleri ħadu l-fond b'titolu ta' subċens għal perjodu ta' 21 sena b'effett mill-24 ta' Marzu 1977. Għalhekk il-konċessjoni kellha tiġi fl-għeluq kontrattwali tagħha fl-1998. Ġara li bis-saħħa tal-art. 12(2) u (3) tal-Kap. 158, li kienu intro-dotti bl-Att XXIII tal-1979, u li ġew fis-seħħ b'effett mill-15 ta' Ġunju 1979, ingħata lil dak li kien ċenswalist il-jedd li jaqleb it-titolu tiegħu għal kera dment illi jkun ċittadin Malti u l-fond ikun ir-residenza ordinarja tiegħu.

»… … …

»Jirriżulta li l-antekawża tar-rikorrenti aċċettaw il-konverżjoni fit-titolu tant illi ħadu u baqgħu jirċievu l-ħlas tal-kera. Kien biss wara l-2017, meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond, li l-kera bdiet tiġi rifjutata, tant li l-intimati Camilleri bdew jiddepożitaw il-kera l-qorti. Għalkemm, meta akkwistaw, ir-rikorrenti kienu jafu li fil-post kien hemm inkwilin, kienu pronti li jirriġettaw il-kirja tant li b'ittra uffiċjali tal-10 ta' Awissu 2017 interpellaw lill-intimati Camilleri sabiex jiżgombraw mill-fond. Min-naħa tagħhom, l-intimati baqgħu fermi fil-pożizzjoni tagħhom.

»Tajjeb jingħad li għalkemm ir-rikorrenti kienu jafu li fil-post kien hemm inkwilin, huma bħala sidien kellhom idejhom marbuta dwar dak illi seta' jsir mill-proprjetà li kienu akkwistaw. Fil-fatt anke l-antekawża tar-rikorrenti kellhom idejhom marbuta, għad illi mal-intimati Camilleri kienu kontrattwalment marbuta b'subċens temporanju limitat għal żmien ta' 21 sena. L-għażla ta' dawn kienet illi jaċċettaw il-leġislazzjoni l-ġdida li saret u li daħlet fis-seħħ meta kien għaddej il-kuntratt ta' subċens temporanju. Sidien oħra fi żminijiet aktar riċenti għamlu għażliet oħra billi marru għall-proċeduri kostituzzjonali u / jew konvenzjonali. B'daqshekk però ma jfissirx li l-antekawża tar-rikorrenti rrinunzjaw għal xi jeddijiet kostituzzjonali u / jew konvenzjonali li kellhom jew rabtu lis-suċċessuri tagħhom fit-titolu bl-għażla li kienu għamlu.

»... … …

»Għandhom raġun ir-rikorrenti jilmentaw illi d-disposizzjonijiet mill-Kap. 158 ċitati fl-ewwel talba fil-fatt jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati. Però m'għandhomx raġun ir-rikorrenti meta fl-ewwel talba jilmentaw illi r-ripreża tal-pussess tal-proprjetà hija "impossibbli".

»... … …

»Din il-qorti tirribadixxi illi proċediment kostituzzjonali u / jew konvenz-jonali mhuwiex u m'għandux ikun is-sede fejn jiġi deċiż jekk inkwilin għandux ikun żgumbrat mill-fond inkella le bħala rimedju għal vjolazzjoni ta' jedd fondamentali tutelat mill-Kostituzzjoni u / jew mill-

Konvenzjoni. Fil-kuntest tal-proċediment tal-lum, din il-qorti tgħid illi fil-każ li tkun sabet vjolazzjoni, ir-rimedi għandhom ikunu oħrajn, iżda mhux l-iżgumbrament tal-inkwilini.

»Għalhekk il-qorti qegħda tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tnejn (2) u tlettax (13) tal-intimati Camilleri.

»Ferm il-premess, il-qorti tosserva illi fl-10 ta' Lulju 2018, u allura qabel ma saret din il-kawża, daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li bih kien emendat il-Kap. 158. Qabel dan l-Att, l-iżgumbrament ta' inkwilin fis-sitwazzjonijiet li jaħseb għalihom il-Kap. 158 kien determinat b'dak li jgħid l-art. 5(3)(*b*) tal-Kap. 158 … … …

»… … …

»Il-qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap. 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018. Kien introdott l-art. 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni. Id-disposizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta' kull proċediment b'talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x'jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

»… … …

»Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta' fond li jaqa' taħt dak li jiddisponi l-art. 12 tal-Kap. 158 jkollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b'dan illi jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi impossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

»Tajjeb jingħad ukoll illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur ħaseb sabiex jirregola talbiet ta' sid ta' fond għall-iżgumbrament ta' okkupanti tal-fond tas-sid.

»… … …

»L-art. 12B(11) tal-Kap. 158 jaħseb sabiex is-sid jitlob direttament l-iżgumbrament tal-inkwilin.

»Il-leġislatur ittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk filwaqt li kien protett id-dritt tal-inkwilin għar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa' jissussisti aktar fil-każ li l-inkwilin ma jkunx f'qagħda illi jħallas awment fil-kera.

»Fis-sentenza li tat din il-qorti diversament presjeduta fis-17 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet <u>Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (li minnha sar appell, liema appell għadu mhux deċiż[1]) ingħad hekk dwar l-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

> »"Illi l-qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha

---

[1] L-appell ġie deċiż minn din il-qorti fit-28 ta' Frar 2020. Safejn relevanti għas-silta hawn miġjuba s-sentenza ta' din il-qorti tgħid hekk:

> »tħassar [is-sentenza appellata] fejn sabet illi l-art. 12B tal-Kap. 158 jagħti lill-atturi rimedju xieraq u tgħid, minflok, illi f'dan l-istadju sakemm għadu mhux magħruf jekk il-konvenuti … jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq, ma jistax jingħad jekk l-art. 12B jagħtix jew le rimedju tajjeb u biżżejjed.«

> f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' *jus superveniens* favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qiegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorità ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi".

»Il-qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb.

»Il-qorti sejra tilqa' l-ewwel talba limitatament fis-sens illi qiegħda tiddikjara u tiddeċiedi li l-artt. 12, 12A u 12B qegħdin jagħtu lok għal tiġdid tal-kirja *ope legis*.

»It-tieni talba

»Ir-rikorrenti jikkontendu illi t-tiġdid *ope legis* tal-kirja jikkostitwixxi vjolazzjoni kemm tad-dritt tagħhom hekk kif protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll tad-dritt hekk kif tutelat bl-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»1. L-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni

»Diversi kienu l-okkażjonijiet fejn il-qrati tagħna ttrattaw fid-dettall il-kwistjoni ta' jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta' proprjetà tistax tiġi ekwiparata ma' teħid forzuz kif kontemplat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

»Għalkemm fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta' din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-qorti hija tal-fehma konsiderata illi d-disposizzjonijiet mertu ta' din il-kawża ma jwasslux għal teħid forzuz tal-proprjetà iżda għal kontroll fl-użu tagħha.

»... … …

»Għalkemm xi drabi jistgħu jinqalgħu sitwazzjonijiet fejn skont xi disposizzjonijiet tal-Kap. 158 il-konverżjoni *ope legis* tkun tammonta għal forma oħra ta' teħid forzuz mhuwiex dan il-każ tal-lum għaliex ir-rikorrenti dejjem baqgħu sidien tal-proprjetà tagħhom u effett tal-bidliet leġislattivi l-proprjetà baqgħet tagħhom. Li seħħ kien biss kontroll fit-tgawdija u fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti. Tisħaq fuq dan anke għaliex il-każ tal-lum ma kienx wieħed ta' konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa iżda kien każ ta' bdil fit-titolu minn enfitewsi temporanja għal lokazzjoni.

»Daqstant safejn it-tieni talba tirrigwarda l-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

»L-Avukat Ġenerali jikkontendi li l-mod kif sar il-kontroll tat-tgawdija u tal-użu tal-fond *de quo* effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 ma kienx jikser l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»... … …

»Id-disposizzjoni hija gwidata minn tliet prinċipji:-

»a) Kull persuna, fisika jew morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku.

»b) Kull tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Għalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soġġett għall-kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi. Min jisfa mċaħħad mill-jedd tiegħu għandu jedd għal rimedju.

»ċ) Jibqa' impreġudikat id-dritt tal-istat illi jgħaddi liġijiet *sabiex inter alia* b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

»… … …

»Fil-każ tal-lum, ma għandux ikun hemm dubbju li dak li ried jikseb il-leġislatur bl-introduzzjoni tal-art. 12(2) tal-Kap. 158 kien ċertament kontroll ta' użu tal-proprjetà.

»Huwa paċifiku li l-istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni għall-fini residenzjali. Madana-kollu kwalsiasi interferenza mill-istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b'għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) toħloq bilanċ ġust. Jeħtieġ li jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi u l-għan persegwiti mill-istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. Ir-*raison d'etre* tal-proporz-jonalità huwa l-"bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejħa sabiex jagħmlu analiżi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun aċċertat li konsegwenza tal-indħil tal-istat il-persuna ma titgħabbiex b'piż eċċessiv u sproporzjonat.

»… … …

»Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

»Fil-każ tal-lum, is-subċens għal 21 sena beda jiddekorri fl-1977. Mill-kuntratt jirriżulta li l-ħsieb tas-sidien kien illi l-konċessjoni tkun temporanja proprju għal żmien 21 sena. Waqt li kienet għaddejja l-konċessjoni, daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979. Bl-applikazzjoni tal-art. 12(2) u (3) tal-Kap. 158, mal-għeluq tal-21 sena, iċ-ċens seta' jkun konvertit *ope legis* f'kera. Hekk sar.

»Kemm kellha titħallas kera ma tħalliex aktar għall-kontrattazzjoni libera ta' bejn is-sid u l-inkwilin (ġà ċenswalist) – kif kien il-każ meta ngħatat il-konċessjoni – iżda kienet determinata mil-liġi stess. Meta ngħatat il-konċessjoni fl-1977 il-partijiet kienu liberi illi jikkontrattaw dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet, inkluż ukoll l-ammont tal-kera u ż-żmien tal-konċessjoni. Din il-libertà tqiegħdet fil-ġenb mil-leġislatur bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979.

»… … …

»Għal din il-qorti, huwa evidenti li ma kienx kapriċċjuż il-motiv tal-leġislatur li jagħmel kontroll ta' kemm kellha titħallas kera wara l-għeluq taċ-ċens temporanju għaliex ried jevita s-sitwazzjoni li l-kera togħla f'reġim mhux kontrollat u b'hekk ried jevita li l-persuna ma tkunx tiflaħ tħallas u tispiċċa barra t-triq.

»Wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, mal-medda tas-snin, fuq firxa wiesgħa tal-ħajja soċjali ta' pajjiżna, irriżulta li, bil-konverżjoni għal kera, beda jinħass sewwa t-telf li ġarrab is-sid fil-kontrattazzjoni

libera, u fuq kollox tilef il-kontroll fuq kemm kellu jirċievi kera; dan tal-aħħar għaliex l-ammont tal-kera kien stabbilit mil-leġislatur b'formola pre-determinata marbuta. Għal snin twal il-formola baqgħet dik li kienet fl-1979. *Inoltre* l-indiċi ta' inflazzjoni uffiċjali fattwalment ma kienx jirrifletti l-inflazzjoni reali prevalenti fil-pajjiż.

»… … … din il-qorti ma ssibx li r-rikorrenti għamlu l-prova li l-legalità tal-leġislazzjoni kellha tkun kontestata. Lanqas bil-provi li għamlu r-rikorrenti ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimita' tal-iskop għaliex saret.

»Ċertament però jilmentaw mill-fatt illi għalihom l-applikazzjoni tal-emendi għall-Kap. 158 tikkostitwixxi ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni għad-detriment tagħhom għaliex jirriżulta sproporzjon qawwi kontra tagħhom fil-kera li jistgħu jipperċepixxu li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

»Il-qorti tisħaq illi l-Att XXIII tal-1979 kien motivat minn skop leġittimu u fl-interess pubbliku għaliex kien immirat sabiex jara li jkun hemm akkommodazzjoni lil firxa wiesgħa ta' nies u sabiex ibiegħed ir-riskju ta' żgumbrament minn fond fejn dawk in-nies ikunu ilhom jabitaw fih is-snin bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Is-sitwazzjoni ekonomika u soċjali fil-pajjiż dak iż-żmien li sar l-Att XXIII tal-1979 kienet tirrendi neċessarju li jkun hemm liġi li tipprova toħloq bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid fil-kors tas-snin, kif ukoll l-influwenza li kellha fuqna l-ġurisprudenza tal-*ECtHR* wara l-1987, urew illi dak l-intervent leġislattiv, għalkemm kien leġittimu, ma kienx baqa' joffri bilanċ, anzi addirittura ħoloq sproporzjon u żvantaġġ konsiderevoli għad-dannu tas-sidien. Huwa ppruvat illi r-rata ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu bl-effett tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, komparat mal-kera li tista' tinġieb fis-suq ħieles, oġġettivament hija baxxa u tixhed dan l-isproporzjon, kienet x'kienet ir-raġuni għala r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* fl-2017 b'inkwilin ġo fih. Illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiż, fuq kull livell, hija ferm aħjar minn dik li kienet fl-1979, meta l-leġislatur ħass il-ħtieġa … li jgħaddi l-emendi għall-Kap. 158.

»Matul iż-żmien anke l-leġislatur deherlu li kellu jqis mill-ġdid iċ-ċirksotanzi li wassluh biex jintervjeni fl-1979 fl-isfond tal-bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż, li ġabet sfidi ġodda. *Inoltre* l-ġurisprudenza tal-*ECtHR* beda jkollha l-effett tagħha. Fil-fatt, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXXI tal-1995, sar l-art. 16(3) tal-Kap. 158 li bis-saħħa tiegħu d-dispożizzjonijiet tal-art. 12 ma kellhomx isibu aktar applikazzjoni fil-każ ta' kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Barra minn hekk, bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap. 16, il-kera kellha tiżdied kull tliet snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). *Ciò nonostante* xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-proporzjon li jrid l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm titjib għas-sid mas-sitwazzjoni preċedenti, is-sid baqa' kostrett joqgħod għal żieda fil-kera dettata mil-liġi, li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta.

»… … …

»Il-qorti diġà għamlet osservazzjonijiet dwar l-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-art. 12B tal-Kap. 158 kienet intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Għal-hekk, waqt illi, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar reċenti, dawn l-emendi

m'għandhomx iġibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet preċedent għad-dħul fis-seħħ tad-disposizzjoni appena ċitata.

»Għalhekk filwaqt li qiegħda tilqa' t-tieni talba limitatament safejn tirriżulta vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti hekk kif dan jinsab imħares bl-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kull fejn dawn ċaħdu li kien hemm vjolazzjonijiet tal-jedd tar-rikorrenti skont l-art. 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.«

9. L-atturi appellaw b'rikors tal-15 ta' Novembru 2019 li għalih l-Avukat tal-Istat wieġeb fid-29 ta' Novembru 2019 u l-konvenuti konjuġi Camilleri wieġbu, b'appell inċidentali, fit-2 ta' Diċembru 2019. Għal dan l-appell inċidentali l-Avukat tal-Istat u l-atturi wieġbu fis-17 ta' Diċembru 2019 u fl-10 ta' Jannar 2020 rispettivament.

10. Nibdew bl-appell tal-atturi. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi l-ewwel qorti kellha ssib ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, ukoll għax l-artt. 12, 12A u 12B tal-Kap. 158, kif emendati jew miżjuda bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, jagħmluha impossibbli għalihom illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Ifissru dan l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

»illi l-ewwel talba li l-atturi għamlu, preċiżament dikjarazzjoni illi l-Att XXIII tal-1979, flimkien mal-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Camilleri u jirrenduna impossibbli lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà fattwali però li b'konsegwenza ta' dan ġew vjolati d-drittijiet kostituzzjonali għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»illi ġaladarba l-qorti sabet illi l-artikolu 12, 12A, u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dan id-dritt ta' rilokazzjoni, messha sabet wkoll illi d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi billi huma ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-istess proprjetà, iktar u iktar meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom abbażi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»illi din il-leżjoni mhijiex biss naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 u 12A imma wkoll mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili naqset milli tiddikjara li dawn l-istess artikoli jġibu fuq l-atturi appellanti l-konsegwenza li huwa impossibli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u fl-istess waqt iddikjarat illi d-drittijiet tagħhom qed jiġu leżi.

»illi għandu jingħad illi saħħa bl-Att XXIII tal-1979 l-awtoritajiet ċivili biddlu r-reġim patrimonjali u l-konsegwenzi tar-relazzjoni bejn sid u enfitewta, imma bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, l-awtoritajiet governattivi b'leġislazzjoni appożita, minkejja kull kawża u sentenza ta' dawn il-qrati, li b'konsegwenza tagħha kien jiġi applikat l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni Ewropea [*recte*, tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea – Kap. 319] irrendew illi din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u tal-Qorti Kostituzzjonali emaċjata u bla saħħa ġuridika, għax tittenta terġa' tagħti lill-inkwilin protezzjoni minkejja dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»illi l-leġislazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 huwa intiż preċiżament biex jinnullifika s-sentenzi ta' dawn il-qrati u jagħti protezzjoni mill-10 ta' April 2018 lill-kull okkupant ta' dar minkejja sentenza ta' din il-qorti;

»illi dak li kien null b'din il-leġislazzjoni ġie reż validu u kif diġà ġie stabbilit fil-kawża <u>Case of Azzopardi v. Malta</u> deċiża fit-12 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, leġislazzjoni ta' dan it-tip li tissana dak li hu null u vjolattiv kif dispost fl-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»illi l-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza rikors nru 72/2013 fl-ismijiet <u>Maria Ghigo *v.* Awtorità tad-Djar *et*</u>, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2019, fejn din il-qorti iddeċidiet u sabet illi fejn id-disposizzjonijiet tal-liġi jimponu restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid, il-qorti kkunsidrat illi l-intimat Glanville ma setax jitħalla jgawdi mill-jedd ta' inkwilinat taħt dawn il-liġijiet għaliex b'hekk il-qorti tkun qiegħda tħalli tieħu effett dik il-liġi, minkejja tinstab li hi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. … … …;

»illi għalhekk sabiex ir-rimedju tal-ksur ikun effettiv u xieraq, dan ma jistax ikun għajr dak maħsub fis-subartikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), jiġifieri li din il-qorti tiddikjara li l-liġi 'safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett'. L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jipprovdi l-istess;

»illi għalhekk din il-qorti, ġaladarba l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, abbażi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, għandha tmexxi fuq l-insenjament tal-istess Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn eżortat lill-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta fil-kawża <u>Case of Portanier and Others *v.* Malta</u> deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019 sabiex tordna l-iżgumbramenti appożiti minħabba dan it-tali ksur;

»illi għandu jingħad illi din il-qorti kostantement sabet ksur abbażi tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ... ... u konseg-wentement l-istess f'dan il-każ, li huwa tal-istess indoli kostituzzjonali *stante* li *si tratta* ta' lanjanzi abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»illi ġaladarba d-drittijiet tal-appellanti qed jiġu leżi, dawn qed jiġu leżi minħabba l-fatt illi r-rikorrenti ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja li ġie miftiehem mal-istess intimati Camilleri, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi huma kellhom jitilqu mill-fond in kwistjoni wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, u mhux biss, minħabba l-fatt wkoll li l-fond kien dekontrollat;

»illi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem huwa doppju f'dan il-każ *stante* li s-sidien ikkawtelaw ruħhom mhux biss b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja li daħlu għalih mal-intimati qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, imma wkoll talli ddekontrollaw l-istess fond tagħhom biex jassiguraw illi l-gvern ma jeħodilhomx ħwejjiġhom indebitament biex isolvi l-problema li huwa kellu ta' *social housing*. L-obbligu ta' *social housing* mhuwiex fuq l-individwu imma fuq l-istat kif *del resto* ġie deċiż fil-kawża <u>Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016;

»illi l-individwu m'għandux iħallas bil-proprjetà tiegħu għan-nuqqasijiet tal-istat li jipprovdi *social housing* għax *oltre* li dan jivvjola d-dritt ta' liberu trasferiment ta' proprjetà, u tad-dritt ta' proprjetà fih nnifsu, jivvjola wkoll il-prinċipju illi kuntratt li wieħed jidħol għalih liberament bi ftehim tal-kuntratt u imponiet fuq ir-rikorrenti *a forced landlord / tenant relationship*;

»illi l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 tat drittijiet mhux mistħoqqa lill-intimati Camilleri li magħhom ġie miftiehem mod ieħor minn dak li effettivament ġara wara l-iskadenza ta' tali konċessjoni enfitewtika;

»illi huwa *legitimate expectation* tal-istess sidien illi wara l-konċessjoni enfitewtika temporanja, u wkoll minħabba d-dekontroll tal-proprjetà in kwistjoni, li huma u l-antekawża minnhom kellhom id-dritt jirriprendu l-pussess tal-proprjetà, u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) naqset milli tagħmel dan fl-ewwel talba tal-istess rikorrenti appellanti, però fl-istess waqt sabet leżjoni ta' dan id-dritt;

»illi ġialadarba sabet leżjoni ta' dan id-dritt bit-tieni talba tal-istess appellanti, u dan dejjem sa fejn jirrigwarda l-Konvenzjoni Ewropea, bilfors kellha tilqa' l-ewwel talba illi l-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 jilledu l-istess dritt ta' ripreża tal-fond in kwistjoni, kif *del resto* kien pattwit mal-intimati appellati.«

11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

12. Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

13. L-art. 12B(8)(*b*) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, *viz.* dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

14. Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(*a*), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu "kerrejja" taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala "kerrej" – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

15. Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-

kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(*a*), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu "piż sproporzjonat".

16. L-atturi appellanti jargumentaw ukoll illi "ġaladarba [l-ewwel qorti] sabet leżjoni ta' dan id-dritt bit-tieni talba tal-istess appellanti, u dan dejjem sa fejn jirrigwarda l-Konvenzjoni Ewropea, bilfors kellha tilqa' l-ewwel talba illi l-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 jilledu l-istess dritt ta' ripreża tal-fond in kwistjoni …" Bla ma tidħol, għalissa, fil-kwistjoni kellhiex tintlaqa' t-tieni talba, *i.e.* jekk seħħx tassew ksur tad-drittijiet tal-atturi, din il-qorti ma taqbilx mal-atturi illi għax intlaqgħet it-tieni talba kellha wkoll neċessarjament tintlaqa' wkoll l-ewwel waħda. Fis-sentenza appellata l-ewwel qorti għamlitha ċara illi laqgħet it-tieni talba tal-atturi appellanti u konsegwentement sabet ksur tad-dritt tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea "għaliex jirriżulta sproporzjon qawwi kontra tagħhom fil-kera li jistgħu jipperċepixxu li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha". L-ewwel qorti għalhekk sabet ksur tal-dritt tal-atturi minħabba l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-kerrej billi "s-sid baqa' kostrett joqgħod għal żieda fil-kera dettata mil-liġi, li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta" u mhux għax il-kerrej għandu dritt ta' rilokazzjoni li jagħmilha impossibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu. Fi kliem ieħor, l-ewwel qorti sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel

Protokoll minħabba fil-*quantum* tal-kera, li sabitu sproporzjonat meta mqabbel mal-kera li l-fond seta' jġib fis-suq ħieles, u mhux speċifikament minħabba d-dritt ta' rilokazzjoni li jgawdu l-kerrejja. Għall-kompletezza, din il-qorti tgħid ukoll illi tifhem illi l-ewwel qorti sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi fil-kuntest tas-sitwazzjoni kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-art. 12B tal-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. Dan qiegħed jinħgad għax l-ewwel qorti sabet ukoll illi bl-Att XXVII tal-2018 "il-leġislatur ittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini", iżda xorta sabet ksur minħabba spro-porzjoni fil-kera għax "l-introduzzjoni tal-art. 12B tal-Kap. 158 kienet intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat".

17. L-aħħar argument tal-atturi appellanti f'dan l-ewwel aggravju tagħhom huwa fis-sens illi "l-leġislazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 huwa intiż preċiżament biex jinnullifika [*sic*] s-sentenzi ta' dawn il-qrati u jagħti protezzjoni mill-10 ta' April 2018 lil kull okkupant ta' dar min-kejja sentenza ta' din il-qorti". Dan huwa argument irrelevanti fil-kuntest tal-każ tallum; l-atturi ma wrew li kellhom ebda sentenza favur tagħhom mogħtija qabel l-10 ta' April 2018 li nġabet fix-xejn bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 u għalhekk ma għandhom ebda interess ġuridiku f'dan l-argument.

18. Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti ma għandux jintlaqa'.

19. Fit-tieni aggravju l-atturi jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom għax l-art. 12B(2) tal-Kap. 158 "jimponi massimu ta' 2% fuq il-*yield* tal-valur tal-proprjetà fis-suq meta jirriżulta mir-rapport tal-istess Perit Cassar ... illi l-*yield* għandha tvarja bejn 3.5% u 4% …".

20. Ikomplu jfissru dan it-tieni aggravju tagħhom hekk:

> »illi l-kera ta' €570.59c sal-31 ta' Diċembru 2018 ma kienx kera ġust, iktar u iktar meta, skond ir-rapport tal-Perit Mario Cassar, mis-sena 1998 *ossia* fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, sas-sena 2018, it-telf magħmul mis-sidien kien ta' €115,068;
>
> »illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ f'Awissu 2018 b'effett retroattiv għal dawk kollha li kienu qed jippossjedu proprjetajiet taħt titolu ta' kera abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja sentenzi ta' dawn il-qrati u dawn fl-10 ta' April 2018, kienu xorta protetti minkejja tali okkupazzjoni;
>
> »illi fil-każ in eżami, l-Qorti Kostituzzjonali sabet bir-rapport tal-Perit Mario Cassar maħluf quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Marzu 2019, illi l-*yield* fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq ikkalkulat skond is-suq huwa 3.5%;
>
> »illi l-liġi timponi illi l-*yield* massimu li sid jista' jieħu fuq l-fond in kwistjoni fis-suq minn meta huwa jkun ippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huwa sa massimu ta' 2%;
>
> »illi b'sentenzi li qed jiġu mogħtija mill-istess Bord li Jirregola l-Kera bħal <u>Anthony Aquilina *v.* Michael Camilleri *et*</u> (rikors 122/2018) deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Ottubru 2019, fejn il-Bord iddeċieda illi l-*yield* li għandu jirċievi sid huwa ta' 1% għall-ewwel sentejn li jitla għal 1.25% għall-erba' snin ta' wara; u <u>Catherine Cauchi *v.* Josephine Borg</u> deċiża fl-istess data u bl-istess manjiera mill-istess Bord;
>
> »illi l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirrestrinġi dan id-dritt li l-appellant jirċievi l-*yield* fis-suq li jvarja bejn 3.5% u 4.00% kif jirriżulta mir-rapport tal-istess Mario Cassar fil-każ odjern, meta l-liġi imponietlu sa massimu ta' 2% fejn il-bord mhuwiex qed lanqas jikkonsentixxi dan il-massimu;
>
> »illi anke kieku l-bord jikkonsentixxi dan il-massimu ta' 2%, dan l-artikolu xorta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien *ossia* l-artikolu 37 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, għax ma jistax jimponi fuq iċ-ċittadin għax [*sic*] massimu ta' 2% meta ġie ċertifikat mill-istess Perit Mario Cassar illi l-*yield* fuq din il-proprjetà għandha tkun bejn 3.5% u 4% kif jirriżulta mill-istess skeda annessa mal-istess rapport;
>
> »illi dan il-massimu ta' 2% tal-*yield* fuq il-fond in kwistjoni huwa leżiv tad-drittijiet kostituzzjonali għax mhux qed jħalli lis-sid jirċievi dak li s-

suq jiddetermina kieku huwa ma sabx lilu nnifsu affaċjat bl-okkupazzjoni tal-intimati Camilleri;

»illi ġialadarba l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabet ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u llikwidat d-danni fis-somma ta' għaxart elef euro, u dan sal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali odjern, għall-kirja li ġiet imposta fuq is-sidien, *dato non concesso* li l-istat għandu dritt jipproteġi liċ-ċittadini fil-fondi li huma qed jgħixu fihom minkejja li s-sidien mhumiex id-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali, però żgur dak li għandhom jirċievu għandu jkun jekwivali għal dak li jistgħu jirċievu fis-suq, u għalhekk il-massimu ta' 2% li l-liġi qed timponi fuq is-sidien li huma *talvolta* jistgħu jirċievu jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ta' proprjetà bil-bosta;

»illi l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-appellanti *stante* li mhux qed jagħti kumpens xieraq *ossia* kera fis-suq kif jirriżulta mill-istima tal-istess Perit Cassar;

»illi kieku l-liġi ma kinitx tagħmel *capping* ta' massimu ta' 2% kien hemm wieħed x'igħid illi l-liġi *ossia* l-artikolu 12B ma jivvjolax id-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien, però ġaladarba sar dan il-*capping* l-individwu, f'dan il-każ l-appellant odjern, il-liġi qed timponilu li ma jistax jirċievi aktar mill-massimu ta' *yield* ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq. X'sens jagħmel li l-liġi saret biex is-sidien jirċievu l-valur tal-proprjetà fis-suq però *b'yield* sa massimu ta' 2%? Kien jagħmel sens kieku l-liġi kienet ġġiegħel li l-proprjetà tiġi stmata fis-suq u jirċievu l-*yield* li għandhom jirċievu skond is-suq;

»illi b'dan l-artikolu *ossia* l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-leġislatur neħħa lis-sid id-dritt li jirċievi ċirka 50% tal-kera li talvolta kellu jirċievi, u dan mill-anqas, għax kif diġà ngħad l-Bord li Jirregola l-Kera mhux qed jagħti l-massimu ta' 2% kif stabbilit fil-liġi;

»illi kieku wieħed kellu jieħu l-*average* ta' dak li qed jagħti l-Bord tal-Kera bħala *yield* fuq il-proprjetà fis-suq, dan jkun fl-average ta' 1:3. Iktar u iktar lamentabbli għas-sidien;

»illi għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kemm tas-sid kif wkoll tal-inkwilin [*sic*];

»illi minkejja l-appellanti għandhom wkoll lament rigwardanti l-kumpens lilhom mogħti huma jafu illi din il-Qorti Kostituzzjonali ma tvarjax il-kumpens mogħti minkejja l-ksur kostituzzjonali u għalhekk huma mhumiex qed jitolbu żieda fl-ammont ta' kumpens lilhom mogħti.«

21. L-Avukat tal-Istat iwieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»L-ewwel qorti għarfet sew li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-leġislatur ittenta jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. L-ewwel qorti rrikonoxxiet li l-istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel;

»In fatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Allura, l-artikolu 12B qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum. Iżda permezz ta' dan l-appell, l-appellant qiegħed jilmenta anki mill-massimu ta' 2% mogħti mil-liġi. L-esponent Avukat Ġenerali umilment jara li dan l-aggravju mhux ġustifikat u m'għandux jiġi milqugħ minn din l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali għaliex l-istat wasal għal dan il-persentaġġ proprju sabiex jilħaq il-bilanċ tant meħtieġ f'tali każijiet. Bil-mod kif qed jargumenta l-appellant, il-miżien jiġi mxaqleb indubbjament favur is-sid, b'dana li l-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin jiġi ineżistenti;

»L-appellanti qed jinjoraw id-disposizzjonijiet tal-liġi, senjatament li permezz tal-artikolu 12B, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Barra minn hekk, il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu;

»Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Barra minn hekk, l-artikolu 12B jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata, id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti;

»Sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B;«

22. Il-konvenuti konjuġi Camilleri jwieġbu kif ġej għal dan l-aggravju:

»… … … l-appellanti ma jaqblux li l-massimu ta' 2% jivvjola d-dritt tas-sidien u dan għaliex li huwa rikjest *ai fini* tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol huwa aspett ta' proporzjonalità u raġonevolezza, prinċipji li huma *del tutto* bażilari f'soċjetà demokratika. Għaldaqstant il-kumpens pretiż minn sid il-fond ma għandux jitkejjel mal-prezz fis-suq diment li l-ammont "*pursues a purpose of general interest which was not manifeslty without foundation*" (<u>Mellacher and Others *v.* Austria</u>)

»… … …

»28. illi għaldaqstant it-Tieni Aggravju tal-appellanti għandu jiġi miċħud *in toto.*«

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.

25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu *return* mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar

minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon.

26. Dan qieħged jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

27. It-tieni aggravju tal-atturi għalhekk mhux sejjer jintlaqa'.

28. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-konvenuti konjuġi Camilleri, li jolqot id-deċiżjoni li seħħ ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Essenjalment l-argument tal-konvenuti Camilleri huwa illi meta l-atturi xtraw il-fond kienu jafu li ma kinux qegħdin jixtruh battâl u għalhekk xtrawh bi prezz ħafna inqas minn dak fis-suq. Fissru l-aggravju tagħhom hekk:

> »illi filwaqt li l-ewwel qorti kkunsidrat biss vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 l-esponenti jikkontendu li anke qabel l-imsemmija emendi d-drittijiet tar-rikorrenti ma kinux qegħdin jiġu vjolati;
>
> »illi rriżulta b'mod ċar u ampju li meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjetà mertu tal-każ odjern fit-30 ta' Mejju 2017 huma kienu b'għażla libera tagħhom iddeċidew li jixtru l-proprjetà in kwistjoni mingħajr pussess liberu. Fil-fatt fil-kuntratt ta' xiri relattiv ġie dikjarat li:
>
> > »"The property is not being sold with vacant possession. The Purchasers are aware that the property being purchased is tenanted by third parties."
>
> »illi qiegħed jiġi umilment sottomess li l-ewwel qorti naqset milli tagħti l-importanza neċessarja għall-fatt li r-rikorrenti mhux biss għażlu li

jixtru l-imsemmi fond taħt il-kundizzjoni suċċitata u mingħajr ebda impożizzjoni, iżda użaw il-fatt li l-esponenti kienu qegħdin jgħixu fih taħt kirja protetta sabiex jixtru il-fond għal mitejn elf Euro inqas mill-valur tal-fond fis-suq!

»illi li stat tal-esponenti qua inkwilini, u d-drittijiet relativi tagħhom, kienu '*part and parce*l' mhux biss tan-negozjar għall-akkwist iżda wkoll tal-kuntratt finali f'liema r-rikorrenti qegħdin jaċċettaw l-i*status quo* u għal dan qegħdin iħallsu mitejn elf (€200,000) inqas mill-valur tal-proprjetà;

»illi s-sidien preċedenti jistgħu ċertament jargumentaw li d-drittijiet tagħhom kienu qegħdin jiġu vjolati. Madanakollu hemm differenza ferm importanti bejn ir-rikorrenti u s-sidien preċedenti u din hija l-għażla kuntrattwali libera. Persuna li tixtri oġġett b'għarfien tad-difetti kollha tiegħu u saħansitra tuża l-istess difetti biex tnaqqas il-prezz qiegħda ċertament taċċetta l-oġġett kif inhu u ma għandhiex bażi biex titlob kumpens għad-difetti li hi konxja tagħhom;

»illi fil-każ odjern – minn aspett konċettwali – ma hemm ebda differenza minn sitwazzjoni fejn persuna tixtri immobbli konsapevoli li s-sid preċedenti kien daħal f'kuntratt ta' ċens temporanju għal għexieren ta' snin fejn is-sub emfitewta ser iħallas biss ammont minimu fis-sena. F'dak il-każ ix-xerrej prospettiv jista' jagħżel li jixtri l-fond bil-kundizzjonijiet li hemm, jew altrimenti li ma jixtrihx. Li ċertament ma jistax jagħmel huwa li jkeċċi lis-sub-enfitewta jew jobbliga lill-istess enfitewta jbiddel il-kuntratt;

»illi kunsidrat li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà in kwistjoni b'għażla libera tagħhom u mingħajr xi forma ta' impożizzjoni, ma jirriżultax li drittijiet tal-istess rikorrenti ġew leżi. Di fatti, ir-rikorrenti naqsu milli jagħtu raġuni valida il-għala huma kellom il-bżonn li jakkwistaw u jużufrixxu ruħhom minn din il-proprjetà partikolari u mhux (għall-grazzja tal-argument) proprjetà oħra – speċjalment kunsidrat il-fatti li rriżultaw magħtul proċeduri u l-assi tar-rikorrenti. … … …

»… … …

»illi d-deċiżjoni tal-ewwel qorti f'dan ir-rigward hija waħda preokkupanti għaliex qed tippremja lill-individwi illi, bħar-rikorrenti, jabbużaw mill-liġi a benefiċċju u gwadann tagħhom billi *inter alia* jitħallew jimmanipulaw jew jisfruttaw nies f'posizzjoni vulnerabbli – aġir deskritt aħjar bħala *strong arming* (ir-rikorrenti, li xtraw il-fond għal €68,000, kienu saħansitra talbu s-somma €350,000 mill-esponenti sabiex dawn tal-aħħar jakkwistaw tali fond, u dana mentri l-valur tal-fond huwa ta' ċirka €268,500) – billi jingħataw kumpens mill-istat;

»illi għalkemm huwa minnu li qabel l-Att XXVII tal-2018 kien hemm sproporzjonalità fil-kera kunsidrata taħt l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ma intwera bl-ebda mod li r-rikorrenti ma kinux konoxxenti b'dan meta xtraw il-fond u *di più* l-Att XXVII tal-2018 ġie promulgat biss sena wara li huma xtraw il-fond;

»illi huwa ben ovju li r-rikorrenti gawdew finanzjarjament mill-istess liġijiet li huma, fis-siegħa u l-ħin, qed jikkontendu li vvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħhom, dan b'differenza akuta għal każijiet oħrajn fejn vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-*ECHR* ġiet allegata.«

29. Fit-tweġiba għall-appell inċidentali l-atturi jgħidu illi, ladarba l-konvenuti Camilleri ma nstabux li huma responsabbli għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi u għall-ħlas tad-danni, ma kellhom ebda raġuni għalfejn jappellaw.

30. Huwa minnu illi s-sentenza appellata ma tgħidx illi l-konvenuti Camilleri jaħtu għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi, u ma ikkundannat-homx iħallsu danni jew spejjeż. Madankollu, is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet tal-atturi b'konsegwenza tad-drittijiet li l-liġi tagħti lill-kon-venuti bħala kerrejja jfisser illi l-kiri favur il-konvenuti huwa b'xi mod illeċitu għax leżiv tad-drittijiet tas-sid, u l-konvenuti għandhom interess jikkontestaw dan.

31. Il-qorti għalhekk tqis illi l-appell inċidentali tal-konvenuti Camilleri ma huwiex nieqes minn interess ġuridiku u għalhekk jiswa.

32. Fuq il-meritu, din il-qorti ma tistax ma tapprezzax il-qawwa loġika tal-argument tal-konvenuti illi l-atturi għażlu li jixtru fond soġġett għad-drittijiet tagħhom bħala kerrejja u għal limitazzjonijiet oħra fuq id-drittijiet tas-sid li timponi l-liġi. Li kieku xtraw id-dirett dominju perpetwu ta' fond b'ċens miftiehem ħamsin sena ilu setgħu loġikament jargumentaw l-atturi li r-rata ta' ċens ta' kull sena stipulata ħamsin sena ilu hija illum irriżorja? Il-fatt li flok enfitewsi hemm kiri ma jagħmilx differenza għall-argument għax kemm l-enfitewsi u kemm il-lokazzjoni huma regolati bil-liġi, u l-liġi meta xtraw il-fond l-atturi kienet dik li kienet, u kienet timponi l-limit-azzjonijiet fuq id-drittijiet tagħhom li l-atturi kienu jafu li kienet

timponi, u kien għalhekk li ħallsu l-prezz li ħallsu u mhux il-prezz tas-suq.

33. Dan wara kollox kien l-argument ta' din il-qorti fil-sentenza li tat fit-22 ta' Frar 2013 *in re* Albert Cassar *et v.* Prim'Ministru *et*[2]. Tassew illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'sentenza mogħtija f'kawża li l-istess Cassar ressaq kontra Malta[3] tidher li ma aċċettatx din il-loġika, iżda qieset bħala fattur relevanti "*the passage of time between the purchase of the property and now*"[4] għax:

> »… while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988[5] with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed.«

34. Fil-każ tallum il-fatti huma x'aktarx differenti. L-atturi xtraw il-proprjetà bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000) f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss u mhux deċenni qabel ma fetħu l-kawża, u mhux biss qegħdin jieħdu dħul xieraq fuq l-investiment tagħhom iżda wkoll għadhom jistgħu jiksbu dħul akbar jekk jinqdew bir-rimedju li jagħtihom l-art. 12B tal-Kap. 158 – li daħal fis-seħħ ftit xhur biss wara li l-atturi xtraw il-fond – biex il-kera jinħadem fuq il-bażi mhux tal-prezz li ħallsu huma iżda fuq il-prezz tas-suq. Fil-fatt l-atturi għamlu negozju li rnexxa sew.

2 Rik. kost. 14/2010, para. 38 *et seqq.*

3 Rik. 50570/13, 30 ta' Jannar 2018.

4 Para. 48.

5 Fil-fatt Cassar kienu xtraw il-proprjetà fl-1988 u mhux daħlu fi ftehim ta' kiri; il-kiri kien sar mis-sid preċedenti qabel il-bejgħ.

35. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax illi fil-ftit xhur bejn meta xtraw il-fond li kienu jafu li kien soġġett għall-kiri b'kera kontrollat u d-dħul fis-seħħ tal-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018 l-atturi tassew ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom u għalhekk l-appell inċidentali jixraq li jintlaqa' safejn jolqot l-interessi tal-konvenuti Camilleri. Naturalment, dan ma jolqotx is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet safejn jolqot lill-Avukat tal-Istat ladarba dan ma ressaqx appell.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell ewlieni tal-atturi u tilqa' dak inċidentali tal-konvenuti Camilleri. Għalhekk tirriforma s-sentenza safejn din tolqot l-interessi tal-istess konvenuti Camilleri billi tħassarha fejn laqgħet it-tieni talba tal-atturi u fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Camilleri relativi għal dik it-talba u, minflok, tiċħad it-tieni talba safejn tolqot l-interessi tal-konvenuti Camilleri.

37. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif ordnat l-ewwel qorti. Dawk tal-appell ewlieni tal-atturi u tal-appell inċidentali tal-konvenuti konjuġi Camilleri jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr