QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

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

Numru 9

Rikors numru 54/18 LM

Mary Gauci

v.

Joan Azzopardi u ghal kull interess li jista' jkollhom Kevin Azzopardi u Nori Marie Azzopardi u l-Avukat Generali

Il-Qorti:

1. Dawn il-proceduri jittrattaw ilment maghmul mill-attrici Mary Gauci illi hija sofriet ksur tal-jedd taghha sancit permezz tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali minhabba l-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) u 12 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li skont hija qed iccahduha mit-

tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghha bl-indirizz 4/6 (gja 34/36), Sqaq nru. 1, Triq Has-Sajjied, Birkirkara. Il-genituri tal-attrici, Espedito u Carmela Borg, kienu dahlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja mal-genituri tal-intimata Joan Azzopardi fit-23 ta' Gunju 1964 ghal zmien ta' sbatax–il sena, li kellu jiskadi fid-9 ta' Gunju 1981, ghac-cens annwu ta' Lm25 (ilum ekwivalenti ghal €58.22). Illi pero`, fil-1979 kien gie introdott fis-sistema legali Maltija l-Att XXII tal-1979, permezz ta' liema l-enfitewti nghataw id-dritt illi jikkonvertu titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera u b'hekk jibqghu jirrisjedu fl-istess proprjeta` anke wara li tiskadi l-koncessjoni enfitewtika. Illi l-attrici hija llum il-proprjetarja ta' dan il-fond, liema titolu akkwistat bhala l-unika eredi universali tal-genituri taghha, filwaqt illi l-intimata Joan Azzopardi wirtet titolu ta' inkwilinat fuq dan il-fond ghaliex hija bint l-enfitewta originali, u tirrisjedi fl-istess fond flimkien ma' uliedha Kevin Azzopardi u Nori Marie Azzopardi waqt li thallas kera fl-ammont ta' €100 kull sitt xhur, skont kif stabbilit ai termini tal-Att XXII tal-1979 u llum il-gurnata wkoll ai termini tal-Att X tas-sena 2009.

2. Ghalhekk hija talbet lil ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi l-artikoli 12 (2) u 12 (3) tal-Kapitolu 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha binnumru 4/6 (ġia 34/36), Sqaq nru. 1, fi Triq Ħal Sajjied, Birkirkara, inkluż b'arja tiegħu u s-sottoswol, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

"2. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti sofriet in-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha għal dawn is-snin kollha, (senjatament circa sitta u tletin (36) sena), u imgħax mid-data tal-likwidazzjoni sal-pagament effettiv;

"3. Tordna lill-intimati Azzopardi sabiex entro terminu qasir u perentorju li tistabbilixxi l-Qorti jivvakaw mill-fond bin-numru 4/6, Sqaq nru. 1, fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, inkluż bl-arja tiegħu u s-sottoswol, u dan prevja u jekk neċessarju taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi, jekk dan ikun neċessarju;

"4. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi, sabiex ir-rikorrenti tieħu lura l-pussess u t-tgawdija tal-fond proprjetà tagħha bin-numri 4 u 6 fi Sqaq nru. 1 fi Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara;

"Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. B'riserva għal kull dritt ta' danni għall-kirjiet mitlufa skont il-liġi."

3. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Lulju 2019 gie deciz hekk:

"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Ġenerali;

"2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Azzopardi;

"3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi blapplikazzjoni tal-Artikoli 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti hemm leżjoni tad-dritt tagħha ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha bin-numru 4/6 (gia 34/36), Sqaq numru 1, Triq Ħal Sajjied, Birkirkara, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

"4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens xieraq lir-rikorrenti minħabba fit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u l-ħtiġijiet soċjali tal-inkwilin, u għaldaqstant qiegħda tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' sittin elf Euro (€60,000) bl-imgħax legali ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena, mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

"5. Ladarba qiegħed jiġi stabbilit li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jiksru l-jeddijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

> Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fl-inkwilinat li kienu jgawdu sa issa bis-saħħa ta' dispożizzjonijiet leġislattivi li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali.
>
> "Spejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimat Avukat Ġenerali."

4. L-Avukat tal-Istat appella fit-12 ta' Lulju 2019 mis-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

5. Joan Azzopardi, Kevin Azzopardi, u Nori Marie Azzopardi wkoll appellaw fit-23 ta' Lulju 2019 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata, jew alternattivament illi tirriforma s-sentenza appellata skont kif imfisser fit-tielet aggravju taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellata.

6. L-Avukat tal-Istat irrisponda ghar-rikors tal-appell ta' Joan Azzopardi, Kevin Azzopardi, u Nori Marie Azzopardi fil-25 ta' Lulju 2019 permezz ta' liema qal illi jaqbel mall-appellanti illi din il-Qorti ghandha tqis li llum dahal fis-sehh tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Fit-23 ta' Ottubru 2019 Mary Gauci irrispondiet ghall-appell permezz ta' liema talbet illi s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata minghajr ebda nuqqas fid-danni likwidati, bl-ispejjez u bl-imghax legali, u b'notifika tas-sentenza lil Parlament u ghamlet appell

incidentali permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex taghti sentenza finali fuq l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet gja prezentanti tal-intimati, tawtorizza korrezzjoni skont l-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tiddahhal l-ittra "B" fil-hames talba tar-rikors tal-5 ta' Dicembru 2018, tirrevoka contrario imperio d-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar 2019 u tawtorizza din it-talba taht dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neccessarji, inkluz illi tibghat it-talba lura quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

8. L-Avukat tal-Istat irrisponda ghall-appell incidentali ta' Mary Gauci fis-7 ta' Novembru 2019 permezz ta' liema ssottometta illi r-risposta tal-appell u l-appell incidentali ta' Gauci huma *fuori termine* u wkoll illi huwa jaqbel illi din il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-Artikolu 12 B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat

In-nullita` tar-risposta u l-appell incidentali ta' Mary Gauci

9. Fir-risposta tieghu ghall-appell incidentali intavolat mill-appellata, l-Avukat tal-Istat issottometta illi r-risposta tal-appell u l-appell incidentali gew prezentati *fuori termine* u ghalhekk huma nulli. Il-Qorti tqis ghalhekk illi jkun utli illi tigi l-ewwel nett trattata din il-kwistjoni.

10. Fit-23 ta' Ottubru 2019 l-appellata intavolat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali taghha (*fol.* 187). F'din ir-risposta hija premetiet illi r-risposta kienet qieghda ssir "*in vista taz-zewg rikors tal-Appell pprezentanti kemm mill-Avukat Generali fit-12 ta' Lulju 2019 u minn Joan Azzopardi, Kevin Azzopardi u Nori Marie Azzopardi tat-23 ta' Lulju 2019.*"

11. Jirrizulta illi Mary Gauci giet notifikata bir-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat fit-18 ta' Lulju 2019 (*fol.* 159 *dorso*), u ghalhekk hija kellha sat-30 ta' Lulju 2019 sabiex tipprezenta r-risposta taghha ghal dan l-appell, u l-appell incidentali taghha.[1]

12. Pero`, mill-atti jirrizulta wkoll illi Mary Gauci qatt ma giet formalment notifikata bir-rikors tal-appell tal-inkwilini Azzopardi sakemm tat ruhha b'notifika waqt is-seduta tal-20 ta' Lulju 2020. Illi ghalhekk, ikkonsidrat illi t-terminu ghall-prezentata tar-risposta u r-rikors tal-appell incidentali jibda jiddekorri mid-data tan-notifika, ma jistax jinghad illi r-risposta ta' Gauci ghall-appell tal-inkwilini Azzopardi u l-appell incidentali taghha huma fuori termine u konsegwentement nulli, ghaliex gew prezentati qabel l-gheluq tat-tmint ijiem lavorattivi mid-data tan-notifika, u cioe` l-20 ta' Lulju 2020.

13. Ghaldaqstant l-eccezzjoni ta' nullita` ma tistax tigi milqugha.

---

[1] Vide r-regolament numru 4 (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja numru 12.09.

L-Appell Incidentali ta' Mary Gauci

14. Permezz tal-appell incidentali taghha Gauci qed titlob illi jigi revokat id-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar 2019 permezz ta' liema cahdet it-talba taghha ghall-awtorizazzjoni biex taghmel korrezzjoni fit-talbiet taghha sabiex f'dawn il-proceduri tigi ezaminata wkoll il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12B (11). Il-Qorti rat illi fir-rikors tal-appell taghha Gauci qieghda wkoll titlob korrezzjoni ghaliex hija kienet bi zvista indikati l-Artikolu 12 (11) u mhux l-Artikolu 12B (11). Peress illi huwa car illi fir-rikors ghall-awtorizazzjoni sabiex tizdied din it-talba Gauci kienet qed taghmel referenza ghall-Artikolu 12B (11) u peress illi kemm l-Avukat tal-Istat u kemm l-inkwilini Azzopardi jidher illi fehmu li dan huwa proprju l-artikolu li l-appellata qed taghmel referenza ghalih, din il-Qorti ser tghaddi biex tqis l-ilment ta' Gauci fl-isfond tal-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Il-Qorti rat illi llum il-gurnata ma jidhirx illi xi hadd mill-kontro-parti ghandhom oppożizzjoni illi jsir dan. Fil-fatt, l-inkwilini stess qed jilmentaw fl-ewwel aggravju taghhom mill-fatt illi l-ewwel Qorti naqset milli tiehu in konsiderazzjoni li fil-mument li tat is-sentenza taghha d-dispożizzjoni tal-ligi in kwistjoni giet abolita (*recte*, emendata b'żieda ta' l-Artikolu ġdid 12B) u dahal fis-sehh l-Att numru XXVII tas-sena 2018. Illi minn naha tieghu l-

Avukat tal-Istat iddikjara fir-risposta tieghu ghar-rikors tal-appell tal-inkwilini Azzopardi illi m'ghandu l-ebda oggezzjoni illi din il-Qorti tiehu in konsiderazzjoni l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mizjud permezz tal-Att numru XXVII tas-sena 2018 fid-determinazzjoni ta' dan l-appell.

16. Tenut kont tal-qbil bejn il-partijiet kollha illi f'dawn il-proceduri ghandu jittiehed in konsiderazzjoni wkoll l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti tqis illi t-talba ta' Gauci ghandha tigi milqugha u b'hekk id-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar 2019 qieghed jigi revokat. Illi pero` din il-Qorti ma tqis illi l-atti ghandhom jigi mibghuta lura quddiem l-ewwel Qorti ghal determinazzjoni fir-rigward tal-Artikolu 12B (11), ikkonsidrat illi l-proceduri ta' indoli kostituzzjonali/konvenzjonali ghandhom jitmexxew bi speditezza fid-dawl tan-natura taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti ser taghmel hija stess id-determinazzjoni necessarja relattiva ghall-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Il-Qorti tirrileva li l-Artikolu 12B (11) huwa specifiku u limitat fl-applikazzjoni tieghu. Dan l-artikolu japplika biss fejn kera tkun "…skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa

d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018." Fil-kaz odjern pero` dawn il-kondizzjonijiet ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (11) m'humiex avverati peress illi meta dahal fis-sehh dan l-artikolu, u cioe` fl-10 ta' Lulju 2018, ma kienx hemm sentenza finali bhal dik deskritta f'dan l-artikolu, u dan ikkonsidrat illi s-sentenza tal-ewwel Qorti giet moghtija fit-8 ta' Lulju 2019. Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan l-artikolu huwa irrelevanti ghall-kaz in ezami, u Gauci ma tistax titqies bhala vittma ai termini tal-Konvenzjoni galadarba m'hijiex personalment u effettivament milquta bid-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

18. Ghaldaqstant l-appell incidentali ta' Mary Gauci qieghed jigi milqugh in parte, billi giet awtorizzata z-zieda tat-talba ghal determinazzjoni minn din il-Qorti fir-rigward tal-Artikolu 12B (11), filwaqt illi l-ilment ta' Gauci illi dan l-artikolu huwa leziv tad-drittijiet fondamentali taghha qieghed jigi respint.

L-Att XXVII tas-sena 2018 – l-aggravju tal-appellanti Azzopardi

19. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti Azzopardi jilmentaw dwar il-fatt illi l-ewwel Qorti skartat l-ewwel difiza preliminari taghhom u naqset milli tiehu in konsiderazzjoni li fil-mument li tat is-sentenza taghha l-ewwel Qorti d-dispożizzjoni tal-ligi in kwistjoni giet abolita [*recte*: emendate] u dahal fis-sehh l-Att numru XXVII tas-sena 2018. Jargumentaw illi a tenur

tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att numru XXVII tas-sena 2018, l-appellata ghandha rimedji ohra u l-ewwel Qorti ma setghetx tilqa' t-talbiet taghha minghajr ma awtorizzat it-talba tal-appellata ghall-korrezzjoni fir-rikors promotur sabiex jizdied l-Artikolu 12B fit-talbiet taghha.

20. Fir-risposta tieghu l-Avukat tal-Istat iddikjara li m'ghandu l-ebda oggezzjoni illi din il-Qorti tiehu in konsiderazzjoni l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mizjud permezz tal-Att numru XXVII tas-sena 2018 fid-determinazzjoni ta' dan l-appell.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa nfondat. Ghalkemm l-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti skartat id-difiza preliminari taghhom meta naqset milli tiehu in konsiderazzjoni d-dhul fis-sehh tal-Att numru XXVII tas-sena 2018, minn qari tar-risposta taghhom ghar-rikors promotur tar-rikorrenti appellata ma jirrizultax illi huma ressqu xi eccezzjoni a bazi ta' dan l-Att, illi fil-fatt lanqas kien ghadu dahal fis-sehh meta prezentaw ir-risposta taghhom. Huwa minnu illi fl-eccezzjoni numru tmienja (8) eccepew "*Illi jidher car li r-Rikorrenti hadet dan il-pass f'daqqa wahda ghaliex gie ippubblikat l-abbozz ta' ligi bin-numru 42 tas-sena 2018 li qed jigi diskuss issa fil-Kamra tad-Deputati fejn ser johloq bilanc gdid bejn l-*

interessi tas-sid u tal-inkwilin u dana aktar a favur l-interessi patrimonjali tas-sid." Izda din l-eccezzjoni ma tistax titqies bhala eccezzjoni a bazi tal-Artikolu 12B li giet skartata mill-ewwel Qorti, ghaliex kif inghad, l-Artikolu 12B dak iz-zmien kien ghadu ma jezistix, u l-ewwel Qorti ma setghetx tibbaza d-decizjoni taghha fuq abbozz ta' ligi.

22. Il-Qorti rat illi l-ewwel Qorti naqset milli tiehu in konsiderazzjoni l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta proprju ghaliex permezz ta' digriet datat 11 ta' Jannar 2019 l-ewwel Qorti kienet cahdet talba mressqa mir-rikorrenti Gauci permezz ta' rikors fil-mori tal-proceduri fl-ewwel istanza sabiex titlob awtorizazzjoni biex taghmel korrezzjoni fit-talbiet taghha sabiex f'dawn il-proceduri tigi ezaminata wkoll il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12B (11). Inoltre, ma tressaq l-ebda ilment mill-attrici fir-rigward tal-Artikolu 12B, izda l-ilment tal-attrici kien limitat biss ghall-Artikolu 12B (11), u barra minn hekk, l-Artikolu 12B ma kellu l-ebda rilevanza fir-rigward tal-ilment tal-attriċi li jirreferi għall-perjodu ta' qabel daħal fis-seħħ dak l-artikolu, u cioe` l-10 ta' Lulju 2018.

23. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi respint.

It-test tal-proporzjonalita` ghall-finijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u emendi bl-Att X tal-2009.

24. L-Avukat tal-Istat ma jaqbilx illi gie miksur it-test tal-proporzjonalita` b'mod li gew imkassbra l-jeddijiet tal-appellata. Jargumenta illi skont il-gurisprudenza kemm nostrana u kemm dik tal-Qorti Ewropea l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ma jiggarantix kumpens shih meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali bhal ma huwa dan il-kaz, fejn il-kumpens gust jista' jkun anqas mill-valur shih fiq-suq. Isostni illi l-ewwel Qorti ma kelliex biss tqis il-valur reali tal-fond in kwistjoni sabiex tiddetermina jekk l-element ta' proporzjonalita` giex rispettat, izda kellha taghmel il-kejl taghha bbazat fuq il-fatt illi dan il-fond kien qieghed jinkera ghal skop socjali. Jaghmel referenza ghall-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 a bazi ta' liema l-kera toghla kull tlett snin a bazi ta' rata ta' inflazzjoni mahduma mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern, b'konsegwenza ta' liema l-kera giet aggustata biex tirrifletti aktar r-realitajiet tal-llum. Jargumenta illi r-rikorrenti kellha ggib prova illi kienet fil-fatt tilfet kirjiet versu persuni li kienu disposti jikru dan il-fond u li fuq is-suq hieles kien hemm talba ghal tali ammont ta' kera li r-rikorrenti qed tippretendi li tircievi. Isostni wkoll illi l-ewwel Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni l-fatt illi jekk il-poplu in generali ma jippartecipax biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni l-Istat ikun irid jara minn fejn igib il-flus biex jiffinanzja dan kollu u certament dan jista' jsir biss billi jizdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-beneficcji socjali u l-pensjonijiet, u ghalhekk ghalkemm ir-rikorrenti m'hijiex qed tippercepixxi l-kera skont is-suq hieles, l-Istat qieghed ipattilha billi jaghtiha numru ta' beneficcji f'oqsma ohra tal-hajja

bhal sahha, edukazzjoni, beneficcji socjali, bini tat-toroq u tnaqqis ta' taxxa fost l-ohrajn. Skont l-Avukat tal-Istat ghalhekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti meta laqghat it-talba tar-rikorrenti li sehhet vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hija zbaljata.

25. L-appellanti Azzopardi jargumentaw l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet illi l-appellata garrbet piz eccessiv jew sproporzjonat. Huma jsostnu illi skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas ma jiggarantixxi kumpens shih ghaliex meta jkun hemm ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali l-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur tas-suq. Jghidu illi ghalhekk, galadarba l-ewwel Qorti accettat illi fil-bidu l-mizura saret ghal ghan legittimu u fl-interess generali, il-kumpens moghti seta' jkun ferm anqas mill-ammont shih li l-proprjeta` ggib fis-suq u ghaldaqstant il-konkluzjoni illi l-principju ta' proporzjonalita` gie lez ma kinitx gustifikata, u ziedu li wkoll l-appellata qatt ma talbet zieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma hadet in konsiderazzjoni xejn minn dan u lanqas qieset certi obbligi li kienu jinkombu fuq is-sid li issa ghaddew fuq l-inkwilin, kif ukoll illi l-kera qed toghla gradwalment u li eventwalment il-fond ser jerga' jghaddi lura ghand is-sid. Ghalhekk skont huma l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet li l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita` kien nieqes.

Jargumentaw illi kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fuq is-suq liberu ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u dawk li m'humiex, ir-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom.

26. L-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "Madanakollu dan ir-rekwiżit tal-ħtieġa soċjali, irid jiġi eżaminat fil-kuntest talelement tal-proporzjonalità tal-miżura adottata mill-Istat, u dan minħabba li lQrati f'sitwazzjonijiet simili għandhom dejjem jaċċertaw ruħhom li l-miżura introdotta toħloq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-intimati inkwilini minnaħa l-waħda, u l-interess tar-rikorrenti is-sid privat tal-fond, min-naħa l-oħra. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Hutten-Czapska vs. Poland ġia ċitata, intqal illi:
>
> > "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by ny measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ... In each case involving an alleged violation of the Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden*."
>
> "F'sentenza fl-ismijiet Zammit and Attard Cassar vs. Malta dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà privata il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet illi:
>
> > "*In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve ont only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlords' property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,*

> *administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, (GC), no. 22774/93, §54, ECHR 1999 – V, and Broniowski, §151).*"

"Wara l-għeluq taċ-ċens temporanju, l-intimata Joan Azzopardi permezz tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, bħala ċittadina Maltija li kienet tokkupa l-fond bħala residenza abitwali ingħatat l-fakoltà bil-liġi li tibqa' tokkupa l-fond wara żżmien tal-konċessjoni enfitewtika, b'titolu differenti ta' kera. Din iddispożizzjoni tal-liġi kienet tapplika retroattivament għal dawk ilkonċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju, 1979. Huma diversi s-sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jistabbilixxu li d-dħul fis-seħħ ta' dawn id-dispożizzjonijiet leġislattivi jiksru d-drittijiet fundamentali tal-individwi kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet Brian Psaila vs. L-Avukat Ġenerali et, intqal illi:

> "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 kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn ilħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunità (ir-realtà soċjo-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem."

"Kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, diversi drabi waslu għall-konklużjoni li dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

"Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> "*The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time ... The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*."

"Anki l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet Albert Cassar et vs. Onor. Prim Ministru et, qalet illi:

"Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi indħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot 'forced landlord-tenant relationship' għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofri deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-liġi."

"Il-Qorti tqis li jkun ta' siwi hawnhekk li tislet minn dak li kienet qalet il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud noe vs. L-Avukat Ġenerali et:

"Ġialadarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

"i. Għall-ħlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq issuq ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;

"ii. Għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;

"iii. Għall-mod kif jiġi kkalkolat l-awment fil-kera, ċioe bbażat biss fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;

"iv. Għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

"v. Għal stat ta' inċertezza rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura lpussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà aktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009;

"vi. Għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

"Il-Qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tarrikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

"...

"L-Ewwel Qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 (li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158), kien legali in kwantu l-għan tiegħu

> kien 'a legitimate social policy' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintrefa' kollu mis-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità'. L-ewwel Qorti imbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-Qorti, meta tqis il-fatturi kollha rilevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha 'realtà ekonomika'. Meta imbagħad tqis ukoll li lkera tiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti."

"Il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet ingħatat lill-ġenituri tal-intimata Joan Azzopardi lura fis-sena 1964, bil-ħsieb li l-proprjetà inkwistjoni eventwalment tirriverti lura f'idejn il-pussess tal-familja tarrikorrenti wara sbatax-il sena. Preċiżament tlettax-il sena wara li kienet ngħatat din il-konċessjoni, kienu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom il-ġenituri tal-intimata, u sussegwentement lintimata nnifisha, ġew protetti fil-pussess ta' din il-proprjetà billi ngħataw titolu lokatizju li jibqa' jiġġedded għall-perpetwità, sabiex b'hekk ir-rikorrenti ġustament illum qiegħda tilmenta li ma tafx jekk għadx tgawdi l-proprjetà tagħha tul ħajjitha, wara li ilha sprovvista minnha għal kważi erbgħin sena.

"Il-Qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġislattivi tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, li daħlu fis-seħħ wara li kienet inbdiet din il-kawża, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti bħala sid tal-proprjetà, ftit li xejn inbidlet, u l-leġislatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 biddel il-pożizzjoni legali tar-rikorrenti biss in kwantu ġie stabbilit li l-awment tal-kera ser jibda jsir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Dawn l-aħħar emendi sar riferiment għalihom fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud noe vs. Avukat Ġenerali, ġia ċitata, fejn intqal:

> "Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin mhijiex miżura li tat lok biex jinħoloq ilbilanċ xieraq li ssemma' hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu ssuq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-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-kondizzjoni tiegħu."

"Il-Qorti tqis illi għal dawn is-snin kollha, ir-rikorrenti ġarret waħedha l-piż tarrealtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġislattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf ta' fuq rashom, u din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta' kontroll fir-rigward tal-ammont ta' kera li jistgħu jipperċepixxu, b'tali mod li nħoloq żbilanċ li huwa ta' preġudizzju għas-sidien, fejn għad li r-

rata ta' ċens li kien beda jitħallas fis-sena 1964 kien ammont realistiku u ġust għas-sitwazzjoni soċjo-ekonomika prevalenti f'dak iż-żmien, madanakollu r-rata ta' kera stabbilita ai termini tal-imsemmi Att XXIII tal-1979, u wkoll ai termini tal-Att X tas-sena 2009 ċertament li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq illum.

"Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet Brian Psaila vs. l-Avukat Ġenerali et, intqal li l-liġi ddaħħlet b'mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk l-enfitewti li kienu ser jinqabdu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew inkella kellhomx kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta' dawn il- proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku kapital li seta' kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-Qrati Maltin u lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem għal deċiżjonijiet fejn saħqu li huwa l-Istat li għandu lobbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali għal dawk il-faxex tas-soċjetà li huma l-anqas li jifilħu u m'għandhomx ikunu s-sidien privati li jiġu sfurzati jiċċaħdu mill-proprjetà privata tagħhom għal tul ta' snin biex din tinkera kontra r-rieda tagħhom lil persuni privati.

"L-intimati Azzopardi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom saħqu ħafna fuq ilfatt li m'hemmx lok għal sejbien ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni minħabba li fil-mori tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri kien hemm tibdil fil-liġi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018. Madanakollu l-Qorti diġà għamlitha ċara fid-digriet li tat fil-11 ta' Jannar, 201927 li kwalsiasi konsiderazzjoni ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi fid-dawl tal-fatti odjerni, tmur oltre u ma taqax fil-parametri tat-talbiet li qiegħda tintalab tiddeċidi dwarhom il-Qorti. Barra minn hekk f'waħda mill-eċċezzjonijiet tagħhom, l-intimati Azzopardi eċċepew li huma jgawdu minn titolu ta' kera bis-saħħa ta' liġi li għadha fis-seħħ, u għalhekk kien ċar sa mill-bidu nett ta' dawn il-proċeduri x'kienu l-parametri tat-talbiet li ser tevalwa u tiddeċidi dwarhom il-Qorti, tant hu hekk li l-eċċezzjonijiet imressqa millkonvenuti jidher li huma intiżi biex jolqtu t-talbiet kif postulati mir-rikorrenti.

"Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u talAtt X tal-2009, qiegħda twassal għal perdurazzjoni tal-inġustizzja li ilha ssofri minnha r-rikorrenti, li ilha għal dawn is-snin kollha mċaħħda mhux biss mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, iżda ġiet imċaħda wkoll mill-possibbiltà li tipperċepixxi dħul ġust u realistiku fil-kuntest tas-suq liberalizzat tal-kera, speċjalment minn wara l-1995 'l hawn.

"In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li filkonfront tar-rikorrenti hemm leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> "fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."[2]

28. Illi kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost 15/08) tal-11 ta' Ottubru 2011:

> *"*Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F'kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta' erba' mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta' sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.*"*

29. Ukoll, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Aquilina v. Malta** (QEDB, 09/06/2020):

> "*The Court reiterates that 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 chargeable rent. Nevertheless, this may not lead to results which are*

[2] **Sporrong and Lonnroth v. Sweden** (QEDB, 23/09/1982). Ara wkoll, *inter alia,* **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit."

30. B'referenza ghall-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-emendi tal-2009 tejbu l-pożizzjoni tal-appellata u kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tirrileva illi fil-fatt l-ewwel Qorti hadet dawn l-emendi in konsiderazzjoni fid-decizjoni taghha, u kienet tal-fehma illi dawn l-emendi ma kinux effettivi sabiex jindirizzaw il-ksur tal-jedd fondamentali li r-rikorrenti kienet ilha ssofri ghal numru ta' snin. Din il-Qorti taqbel mar-ragunament tal-ewwel Qorti u taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Agnes Gera de Petra Testaferrata v. Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019) fis-sens li:

> "Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija hafna inqas minn dik tas-suq, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Ghalkemm bl-emendi li dahlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz.
>
> "Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili, il-possibilita li r-rikorrenti tiehu lura l-fond taghha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u ghalhekk illum ghad fadal 9 snin ohra sabiex hi tkun fil-pozizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta ghal dan iz-zmien li baqa' li tircievi l-kera tenwa bhal ma qed idahhal fil-prezent u tibqa' jgorr piz eccessiv u sproporzjonat."

31. Fir-rigward tal-argument tal-appellanti Azzopardi illi l-appellata naqset milli taghmel uzu mid-dispożizzjonijiet li dahhlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 sabiex titlob awment fil-kera, il-Qorti taghmel referenza ghal dak illi gie deciz fis-sentenza **Aquilina v. Malta**, citata aktar il-fuq, fejn fir-rigward ta' dan gie deciz illi:

> "*The Court further notes that while it is true that the applicant could have increased the rent following the amendments provided by Act X of 2009, he failed to do so (see paragraph 7 above). However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci and Others v. Malta, no. 31454/12, §§ 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar, cited above, § 62).*"

32. Il-Qorti rat illi ghalkemm il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fl-2018 kien ta' €12,800 fis-sena, il-kirja percepita mill-appellata, kif aggustata fid-dawl tal-emendi tal-2009 kienet fl-ammont ta' €200, u kienet ilha ghal snin twal ma tirriflettix il-valur lokatizzju reali ta' dan il-fond. Illi ghalkemm huwa minnu dak argumentat mill-appellanti illi fejn l-iskop tar-restrizzjoni jkun ghal ghan legittimu u ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali s-sid m'huwiex necessarjament intitolat ghall-kirja shiha illi kieku jippercepixxi mis-suq liberu, fil-kaz in kwistjoni hemm sproporzjon manifesta bejn l-ghan legittimu illi ghalih hija ntiza l-ligi u l-piz illi qed ikollha ggorr l-appellata li qed tippercepixxi ammont ta' kera li huwa biss 1.56% tal-valur lokatizzju fis-suq liberu.

33. Ghaldaqstant dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat u tal-appellanti Azzopardi qieghed jigi michud.

Il-quantum tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti

34. L-Avukat tal-Istat jargumenta permezz ta' dan l-aggravju illi l-ammont ta' €60,000 likwidata mill-ewwel Qorti bhala kumpens pekunarju huwa wiehed gholi hafna meta kkumparat ma' dak likwidat f'sentenzi ohrajn moghtija minn din il-Qorti u ghalhekk il-kumpens ghandu jkun hafna anqas minn dak likwidat mill-ewwel Qorti sabiex jirrifletti l-kazistika recenti. Isostni wkoll illi l-kumpens moghti f'kazijiet li jitrattaw mizuri legittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali jkun anqas mill-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq liberu, u huwa biss fejn ikun hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession"* illi jinghata kumpens shih.

35. Rigward il-*quantum* tal-kumpens l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għal dak li ntqal diversi drabi mill-Qrati tagħna li n-natura tad-danni li jiġu likwidati mill-Qorti fi proċedimenti ta' natura kostituzzjonali huma differenti mid-danni li jistgħu jiġu likwidati f'kawża ċivili għad-danni. F'deċiżjoni fl-ismijiet Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, intqal illi:
>
> > "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa."
>
> "Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Cassar vs Malta, il-Qorti qalet:
>
> > "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period.*
> >
> > *"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley vs the United Kingdom, (GC) no. 35605/97, §40, ECHR 2002- IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to*

compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White vs the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, §52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuç vs Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko vs Ukraine, no. 5596/3, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan vs Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo vs Malta, (just satisfaction) no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."

"Il-Qorti kkonsidrat li fil-każ odjern ir-rikorrenti kienet wirtet il-fond mertu talkawża mingħand ommha fl-1998, u hi baqgħet taċċetta l-kera kif kienet talvolta dejjem tiġi aċċettata mill-ġenituri tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ilha ma tieħu kumpens ġust sa minn dak in-nhar, għalkemm jista' jintqal ukoll li sa minn dak in-nhar li skada ċ-ċens temporanju fl-1981, il-familja tar-rikorrenti baqgħu qatt ma ħadu kumpens ġust għat-teħid ta' dan il-fond mill-poter tagħhom.

"Dwar l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sid ir-rikorrenti Mary Gauci, qajla jista' jingħad li din kienet timplika element ta' volontarjetà jew akkwiexxenza meta fir-realtà s-sidien tal-post sabu ruħhom f'relazzjoni lokatizja imposta fuqhom bil-liġi, meta dak li kienu ftehmu dwaru l-aventi causa tal-partijiet fl-1964 kien ċens li jagħlaq u mhux fuq kirja għall-perijodu indefinit.

"Kwantu għall-komputazzjoni tal-kumpens xieraq li għandu jiġi ffissat favur ir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li mill-kalkolu tar-rendita lokatizja tal-fond mertu tal-kawża kif maħduma mill-Perit Godwin Abela, jirriżulta li sa mill-1981 'l hawn, ir-rikorrenti u l-familja tagħha tilfu dħul li jammonta għal madwar €300,000. Imma tenut kont ta' dak li ġie ritenut mill-Qrati tagħna kemm-il darba li f'każijiet bħal dawn il-kumpens xieraq għandu jieħu in konsiderazzjoni l-għan leġittimu li mmotiva l-miżura u li l-kumpens jista' jkun anqas millkumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq30, il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens li jammonta għal sittin elf Euro (€60,000) flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Huwa evidenti li l-intimati Azzopardi m'għandhom iħallsu xejn minn dawn id-danni, stante li huma kienu qegħdin jagħmlu użu mill-fond inkwistjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

36. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa minnu dak argumentat mill-Avukat tal-Istat illi f'kazijiet bhal dak ta' llum fejn il-ksur ikun sehh b'konsegwenza ta' mizuri intizi ghal ghanijiet pubblici legittimi u in partikolari ghal akkomodazzjoni socjali, il-quantum tad-danni ma jkunx jirrifletti l-valur fuq is-suq liberu shih. Dan fil-fatt jinsab ikkonfermat fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn gie deciz illi "*measures intended to achieve greater social justice did not require payment at market values*."[3]

37. Il-Qorti rat illi mir-rapport tal-Perit Tekniku appuntat mill-ewwel Qorti jirrizulta illi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ghas-snin 1981 sa 2018 kien fl-ammont totali ta' €141,180. Illi ghalhekk l-ammont ta' €60,000 likwidat mill-ewwel Qorti jirraprezenta anqas min-nofs tal-kera li kienet tkun percepibbli mill-appellata fuq is-suq liberu u dan b'effett sad-9 ta' Lulju 2018, peress illi fl-10 ta' Lulju 2018 dahal fis-sehh l-Artikolu 12B. Barra minn hekk, l-ewwel Qorti ma llikwidat l-ebda somma bhala danni non-pekunarji, kif ghandu jsir f'kawzi ta' dan it-tip skont il-gurisprudenza. Illi fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti tqis illi ma hemm l-ebda lok ghat-tnaqqis fil-quantum ta' danni akkordat mill-ewwel Qorti.

38. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

---

[3] **Aquilina v. Malta** (QEDB, 09/06/2020).

L-Ordni tal-ewwel Qorti illi l-intimati ma jistghux jibqghu jinvokaw il-protezzjoni tad-dispożizzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158

39. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti Azzopardi jilmentaw illi din id-dikjarazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti ghandha riperkussjonijiet legali kbar specjalment fuq Joan Azzopardi li llum ghandha l-eta` ta' tlieta u sebghin sena (73). Huma jsostnu illi b'din id-dikjarazzjoni l-ewwel Qorti marret *extra petita* ghaliex ghamlet dikjarazzjoni li ma kinitx mitluba mir-rikorrenti appellata. Jaghmlu referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Testa pro et noe v. Avukat General et**, u jargumentaw illi kif intqal f'din is-sentenza hemm mekkanizmi cari u rimedji favur is-sid sabiex tizdied il-kera u sabiex is-sid jirriprendi l-fond, jekk ikun hemm ragunijiet validi, u ghalhekk din id-dikjarazzjoni qatt ma messa saret mill-ewwel Qorti. Jargumentaw ukoll illi din id-dikjarazzjoni saret a bazi ta' sejbien ta' lezjoni ta' drittijiet fundamentali relattiv ghall-dispożizzjoni tal-ligi li lanqas biss kienet ghadha tezisti fil-mument tas-sentenza. Skont huma, it-talbiet tal-appellata huma biss storici u teoretici issa wara d-dhul fis-sehh tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018 u l-ewwel Qorti ma kellhiex tnehhi l-protezzjoni tal-lokazzjoni meta llum il-gurnata indubbjament hemm is-salvagwardji sufficjenti ghall-appellata.

40. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ir-rikorrenti talbet ukoll lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond inkwistjoni. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jiksru l-jeddijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ma jistgħux jibqgħu jinvokaw il-protezzjoni fl-inkwilinat li kienu jgawdu sa issa bis-saħħa ta' dispożizzjonijiet leġislattivi li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jistabbilixxi illi:

> "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."

"Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs. l-Avukat Ġenerali et, ġia ċitata, intqal illi:

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni talħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

"F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet Robert Galea vs. Avukat Ġenerali, intqal:

> "Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għar-rimedju li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti."

"Fid-deċiżjoni mogħtija fil-każ ta' Brian Psaila vs. L-Avukat Ġenerali et ġia ċitat, intqal illi: "Il-pożizzjoni 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 miksub 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 jkompli jkollha effett, il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli tul iż-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 talinkwilini. F'dan il-kuntest, id-dmir tal-Qorti huwa li tara li liġi li ma tħarisx dak ilbilanċ tkun meqjus nulla u bla effett."

"Il-Qorti qieset illi l-intimata Joan Azzopardi hi mara anzjana, li llum qabżet is-sebgħin sena, u li r-realtajiet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż illum huma tali li mhux faċli għal persuna f'età pensjonabbli li tikri mingħand il-privat bir-rati kummerċjali li qegħdin jintalbu llum. Madanakollu lanqas hu ġust u ekwu li rrikorrenti tibqa' waħedha ġġorr il-piż ta' din is-sitwazzjoni li ġiet imposta fuqha u fuq il-familja tagħha snin ilu u li baqgħet qatt ma ġiet indirizzata, għajr b'mod kożmetiku u mhux daqstant effettiv għaliha. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, sa issa, qatt ma tat deċiżjoni li biha waslet biex tikkundanna persuna tiżgombra minn fond b'kirja protetta.

"Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Apap Bologna vs. Malta, il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction "may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ..." (see relevant domestic law, paragraph 28 above). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts ...
>
> "Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.
>
> "The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amout of rent.
>
> "In this connection, the Court reiterates that it is not for it to interpret domestic law; nevertheless, it cannot but note the discrepancy between what appears to be the literal word of the law, and the interpretation

> given by the courts of constitutional jurisdiction as to the possibility of awarding a higher future rent. Indeed such an order, which appears to be allowed by the Constitution and the European Convention Act, would have no bearing on the validity or otherwise of the laws in place, which affect the generality of the public. It would, however, constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. Nonetheless, this course of action has never been taken by the courts of constitutional jurisdiction."

"In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimati Azzopardi ma jistgħux jibqgħu jinvokaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġġustifikaw għalfejn għandhom jibqgħu jirrisjedu fil-fond tar-rikorrenti."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

41. Il-Qorti rat illi l-ewwel Qorti fil-fatt hadet kont tal-fatt illi l-appellanti Joan Azzopardi hija mara ta' eta` avvanzata u li m'huwiex facli ghaliha illi ssib akkomodazzjoni fir-realta` socjo-ekonomika tal-llum, izda kienet tal-fehma illi m'huwiex gust illi r-rikorrenti tkompli ggorr il-piz tal-ghajnuna li l-appellanta tista' talvolta tehtieg wahedha. Din il-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-ewwel Qorti u tqis illi huwa gust u korrett. Fil-fehma ta' din il-Qorti meta jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet sakemm l-applikazzjoni taghha tibqa' leziva.[4]

42. F'kull kaz b'sehh mill-10 ta' Lulju 2018 japplika l-Artikolu 12B (1) sa (10) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel

[4] Ara per ezempju, **Frendo Randon and Others v. Malta**, (QEDB, 22/02/2012); **Mattei et v. Awtorita` tad-Djar**, (Kost 05/10/2018); u **Perit David Psaila v. Avukat Generali** (Kost 28/09/2018); **Pace v. L-Avukat General et** (PA, 17/06/2020).

referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Montanaro Gauci v. Malta** (QEDB, 01/09/2020) fejn il-kwistjoni wkoll kienet dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u l-Qorti Ewropea qalet illi l-ilment ma kienx dwar l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018:

> "*Furthermore, the Court considers that - without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act XXVII of 2018 for the purposes of the present case - even assuming that the new Section 12B of the Ordinance provided for relevant and effective safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicants until the introduction of these amendments in 2018. As to the period preceding Act XXVII of 2018, the Court has previously found that, whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62, and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014) and that consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid.; and, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61)*".

43. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-appell incidentali ta' Mary Gauci huwa null, tilqa' in parte l-appell incidentali taghha, tirrevoka d-digriet tal-ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar 2019 u tilqa' t-talba tar-rikorrenti Gauci kif korretta billi tawtorizza z-zieda tat-talba relattiva ghall-Artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tichad l-ilment tar-rikorrenti Gauci

relattiv ghall-Artikolu 12B(11) u tichad l-appell tal-Avukat tal-Istat u l-appell ta' Joan Azzopardi, Kevin Azzopardi u Nori Marie Azzopardi, u tikkonferma s-sentenza appellata in toto, filwaqt illi tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jinqdew bl-Artikolu 12 kif kien fis-seħħ qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, bla ħsara għall-applikabilità tal-Artikolu 12B u għad-dritt tal-attriċi li 'l quddiem tikkontestah jekk jidhrilha u ladarba dehrilha li llum kellha tillimita l-kontestazzjoni għall-Artikolu 12B(11) biss.

L-ispejjez tal-prim'istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, filwaqt illi kull parti thallas l-ispejjez kollha relattivi ghall-appell taghha.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm