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 12

Rikors Kostituzzjonali Numru 132/2018/1GM

***J&C Properties Limited* (C-29114)**

v.

L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat;
Romina Attard Palmier u Emanuel Attard

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kost-ituzzjonali tagħha fid-9 ta' Lulju 2019 li biha sabet illi t-tħaddim tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] jikser il-jeddijiet tas-soċjetà attriċi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenz-

joni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [l-Ewwel Protokoll]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attriċi kumpens ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) u ddikjarat ukoll illi l-konvenuti Attard Palmier u Attard ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex ikomplu jokkupaw il-proprjetà tal-attriċi.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza li minnha sar l-appell:

> »30.06.1982: ir-rikorrent xtrat il-fond mingħand Helen Camilleri u oħrajn.
>
> »24.04.1986: ir-rikorrenti ikkonċediet il-fond b'ċens temporanju għal 21 sena lil Joseph Palmier. Iċ-ċens kien ta' Lm100 fis-sena.
>
> »29.05.2007: skada ċ-ċens. Bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, Palmier kompla jokkupa l-fond b'titlu ta' kera fl-ammont ta' LM167.62ċ (€390.45) fis-sena b'żieda kull 15-il sena skont l-inflazzjoni iżda qatt iktar mid-doppju. Palmier miet. Billi l-konvenuta kienet tgħix miegħu baqgħet fil-fond.
>
> »01.01.2013: skont Att X tal-2009, il-kera sar Lm193.13 (€449.86) u jogħla kull 3 snin.
>
> »01.01.2016: il-kera għola għal €459.14 fis-sena.«

3. Billi kienet tal-fehma illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 ma ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej, għax ma jħallux li s-sid jirċievi kera daqskemm jippermetti s-suq, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Attard u Attard Palmier u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel

Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-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-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

»5. tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.«

4. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… ……

»4. … … … illi l-Att XXIII tal-1979, li bih ġie introdott l-artikolu 12 tal-Kap. 158, jikkostitwixxi liġi *ad hoc* li l-iskop indiskuss tagħha kien illi fl-interess ġenerali jiżgura akkomodazzjoni għal diversi persuni li effettivament kienu ser jiġi żgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-liġi ma jikkostitwix teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea; illi sabiex wieħed jitkellem fuq teħid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, liema sitwazzjoni kienet inħolqot sussegwentement għal interpretazzjonijiet tal-qrati maltin għal Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr però ma ippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti *qua* proprjetarji tal-fond *de quo*;

»5. illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux iċaħħdu lis-sid mill-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli;

»6. illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq. Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta rrikonoxxiet li *State control over level 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*. Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taħt l-artikolu 12 jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat; għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci *v.* Avukat Ġenerali *et*, rik. nru. 37/01FS, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006);

»7. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovut lir-rikorrenti huwa inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla [*sic*] fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

»8. illi jsegwi għalhekk … li fil-każ odjern din l-onorabbli qorti ma għandiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»9. ...

»10. illi jiġi enfasizzat li fil-każijiet <u>Amato Gauci v. Malta</u>, <u>Saliba *v.* Malta</u> u <u>Ghigo *v.* Malta</u> il-Qorti Ewropeja kienet waslet għal 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. Id-deċiżjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-każijiet partikolari.

»11. illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.«

5. Il-konvenuti Romina Attard Palmier u Emanuel Attard ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajni:

»… … …

»5. illi fil-meritu jingħad li l-esponent qatt ma jista' jivvanta l-leżjonijiet minnu pretiżi stante li l-kuntratt t'enfitewsi indiżamina ġie redatt fid-29 ta' Mejju 2017[1], u allura wara l-1979, u għalhekk l-istess attur kien ben konxju tal-istat tad-dritt f'dak il-perjodu u dan il-prinċipju huwa *ormai* palesi fil-ġurisprudenza nostrali, ara per eżempju s-sentenza rikors nru. 28/2016, deċ. 09/10; … … «

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»(1) tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati Attard;

»(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Ġenerali;

»(3) fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini[2] (Kap. 158) qiegħda tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Romina Attard Palmier u Emmanuel Attard tal-fond … b'rata irriżorja ta' kera u b'hekk qegħdin jiġu miksurin id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

---

1 Fil-fatt il-kuntratt kien pubblikat fl-24 ta' April 1986.

2 *Recte*, l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

(l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

»(4) l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett safejn jolqot ir-rikorrenti f'din il-kawża u għaldaqstant tiddikjara li l-intimati Romina Attard Palmier u Emmanuel Attard m'għandhomx jedd jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'kirja li ġiet maħluqa permezz ta' dak il-provvediment;

»(5) l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 talli dawn ma ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, billi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»(6) tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000);

»(7) tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat;

»bl-ispejjeż, magħdudin dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu, 2018, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż żejda li rriżultaw minħabba li r-rikorrenti għażlet il-proċedura tar-rikors ġuramentat minflok dik tas-sempliċi rikors, liema spejjeż għandha tħallashom kollha r-rikorrenti.

»Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat:

»illi skont stima magħmula minn perit imqabbad *ex parte* mir-rikorrenti, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond fis-17.12.2018 kien ta' €150,000. Skont il-perit tekniku mqabbad mill-qorti, li rrelata fis-16 f'April 2019, il-fond jiswa €320,000, u l-valur lokatizju kien €4,590 fl-2007, €6,300 fl-2012, u €9,800 fl-2017;

»illi jirriżulta li fl-2007, meta skada ċ-ċens, is-sidien bdew jirċievu kera ta' Lm167.62ċ (€390.45) meta l-valur lokatizzju fis-suq kien €4,590; fl-2013, kienu jirċievu €449.86 meta l-valur lokatizzju kien €6,300 fl-2012; fl-2016 irċevew €459.14 fis-sena meta l-valur tal-kirja kien €9,800 fl-2017. Għalhekk jirriżulta li tul is-snin imsemmija kienu jirċievu rispettivament persentaġġ ta' 8.5%, 7.14% u 4.68%;

»illi l-qorti hija rinfaċċjata b'żewġ stejjem ta' periti arkitetti bogħod ħafna minn xulxin, b'wieħed (l-espert tal-qorti) jistma l-fond iktar mid-doppju tal-perit *ex parte*, anke jekk l-istima hija datata sena wara. X'aktarx li l-valur kummċerjali tal-fond *de quo* huwa x'imkien fin-nofs

bejn iż-żewġ valutazzjonijiet. Fi kwalunkwe każ, anke jekk tittieħed l-istima konservattiva, xorta waħda l-kera mħallas m'huwiex iktar minn madwar 20% tal-valur lokatizzju kummerċjali;

»illi l-Avukat Ġenerali, fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu, tajjeb jiċċita s-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu Hutten-Czapska *v.* Il-Polonja li stabbiliet tliet indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

»(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali;

»(2) l-iskop tagħha kien leġittimu;

»(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

»Dwar il-legalità m'hemmx dubbju billi l-miżura in kwistjoni ttieħdet taħt l-art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom. Dwar il-proporzjonalità huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesgħa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet kif ukoll li l-proporzjonalità m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li s-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu:

»… … …

»Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali: "(Li l-)kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'"«

8. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, appella b'rikors tad-19 ta' Lulju 2019 li għalih l-attriċi wieġbet fit-23 ta' Lulju 2019.

9. Fl-ewwel aggravju tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid illi, peress li kien hemm biss "għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà" tagħha u ma kien hemm l-ebda "ċaħda totali" tad-drittijiet tas-soċjetà attriċi għaliex din ma ġietx żvestita "kompletament" minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Ifisser l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

»illi l-ewwel aggravju jirrigwarda l-fatt li l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Tant huwa hekk li fis-sentenza m'hemm l-ebda indikazzjoni abbażi ta' xiex eżattament il-qorti sabet li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni. Għalhekk jirriżulta li fid-*decide* tas-sentenza l-ewwel qorti sabet leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzjoni però mingħajr ma immotivat dan fil-kunsiderazzjonijiet tagħha. Huwa evidenti li l-ewwel qorti ikkunsidrat biss dak li jipprovdi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»L-esponent jirrileva illi hemm qbil fil-ġurisprudenza u fid-duttrina nostrana li biex ikun hemm ksur jew leżjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jeħtieġ li jkun hemm tliet ħwejjeġ u *cioè'* (i) it-teħid forzus tal-proprjetà; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq; u (iii) fl-aħħarnett jeħtieġ li jkun hemm mankanza ta' aċċess lill-qrati u anke nuqqas ta' dritt (ara Philip Amato Gauci *v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006).

»illi għalhekk l-ewwel element li għandu jiġi eżaminat huwa jekk fil-każ odjern hemmx preżenti t-teħid forzus tal-proprjetà jew le. F'dan ir-rigward, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid ta' pussess forzat *ossia* b'mod obbligatorju u dan mingħajr ma jagħmel riferenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Isegwi għalhekk li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joffri ħarsien biss lil dak li jkun hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-istat fil-forma ta' esproprju. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhux mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi dina l-onorabbli qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Nazzareno Galea *et v.* Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001 osservat illi "*Una volta* din il-qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjetà u konsegwentement ma jaqax fl-orbita tal-artikolu 37, mhux il-każ li tinvestiga *oltre* jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq";

»illi abbażi ta' dan it-tagħlim, jiġi rilevat illi sabiex japplika l-prinċipju tat-teħid forzus prospettat fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni wieħed irid jara jekk il-ġid itteħidx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit kompletament minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà. Fil-kawża odjerna l-proprjetà baqgħet fil-patrimonju tas-sid; illi kirja tikkostitwixxi biss għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà iżda ċertament tali miżura ma twassalx għal ċaħda totali tad-drittijiet tas-sid; illi għalhekk fil-fehma tal-esponenti l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li t-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà ma jaqax fl-ambitu tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-aggravju tal-esponenti huwa msejjes fuq l-insenjament tal-qrati nostrana fejn ġie stabbilit li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm teħid totali tal-proprjetà ... ...«

10. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin. L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jgħidx biss li ma tista' tittieħed ebda proprjetà mingħajr il-ħlas ta' kumpens xieraq, iżda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista' jittieħed mingħajr dak il-kumpens. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huwa ċar illi lill-attriċi, bis-saħħa tal-liġi impunjata,

itteħdilha l-jedd li jkollha pussess battâl tal-fond, li ċertament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

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

12. Qabel ma tindirizza t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat, din il-qorti sejra tqis it-tielet aggravju tiegħu li bih isostni illi għall-għanijiet tal-kawża tallum għandhom jitqiesu wkoll l-emendi mdaħħa fil-Kap. 158 bl-introduzzjoni tal-artikolu l-ġdid 12B bl-Att XXVII tal-2018.

13. Ifisser dan it-tielet aggravju tiegħu hekk:

> »It-tielet aggravju jirrigwarda l-emendi l-ġodda li saru fil-Kap. 158 partikolarment bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B. L-esponent jirrileva li dan il-punt tqajjem kemm mill-intimati Palmier u kif ukoll mill-appellant fin-nota ta' sottmissjonijiet tiegħu. Interessanti kif l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha għamlet is-segwenti konsiderazzjoni: "lanqas għandu jfisser li l-liġi l-ġdida tabilfors hija irrilevanti għall-każ preżenti; għax jista' jagħti l-każ li b'effett tagħha m'għadx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti". L-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b'din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk l-għan ta' dan l-artikolu huwa proprju li joħloq bilanċ u proporzjon iktar ġust. L-esponent huwa tal-fehma li anke din l-onorabbli qorti għandha tikkunsidra u tqis dan l-artikolu qabel ma tasal għad-deċiżjoni jekk hemmx vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-appellata.«

14. L-art. 12B tal-Kap. 158 jista' jkollu rilevanza biss sabiex jiġi determinat jekk l-attriċi ġarrbitx ksur tad-dritt tagħha minn meta daħal fis-seħħ fl-10 ta' April 2018 sallum. Iżda fil-każ tallum – fejn l-attriċi qiegħda tilmenta dwar ksur tad-drittijiet tagħha mit-30 ta' Mejju 2007 sal-31 ta' Diċembru 2017[3] – il-ksur li sabet l-ewwel qorti kien seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-art. 12B, li ma jagħti ebda rimedju lis-sid

[3] Ara *fol.* 5 tal-proċess.

għat-telf li ġarrab qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu. Għalhekk l-art. 12B ma għandux relevanza għad-determinazzjoni tal-ksur tad-dritt tal-attriċi, għalkemm jista' jolqot ir-relazzjoni bejn il-partijiet għall-ġejjieni, u kien għalhekk li l-ewwel qorti osservat illi "jista' jkollu effett fuq it-tip ta' rimedju li tista' tagħti l-qorti f'każ li tilqa' t-talbiet".

15. Għal dawn ir-raġunijiet it-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat ukoll mhux sejjer jintlaqa'.

16. Ngħaddu issa biex nikkunsidraw it-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot is-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

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

> »It-tieni aggravju huwa li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta fir-raġunament tagħha meta waslet għas-sejbien ta' ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li ma nżammx bilanċ ġjust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel qorti sabet li l-kera li kienet qiegħda titħallas kienet waħda baxxa ħafna u għalhekk ir-rikorrenti bħala sid kienet qed tintalab iġġorr piż sproporzjonat u eċċessiv.
>
> »Illi l-esponenti ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li ġie miksur it-*test* tal-proporzjonalità b'mod li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-fond kif milqut mill-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> »F'dan il-kuntest huwa prinċipju stabbilit kemm fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi

meħuda fl-interess ġenerali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq ... ...

»Illi fil-kuntest tal-kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħatx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jitħallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jkun ħafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq ħieles.

»Isegwi għalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jiġi meqjus bħala kera ġusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali. Illi fil-kawża <u>Mellacher and Others *v.* Austria</u> deċiża fid-19 ta' Diċembru 1989 ġie deċiż li l-ammont ta' kumpens, żgħir kemm hu żgħir, għall-privazzjoni tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tal-individwu sakemm dak l-ammont ikun stabbilit b'liġi u "*pursuing a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*" huwa ġustifikat u legalment aċċettat bl-istess proviso tal-artikolu konvenzjonali.

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*" (Q.E.D.B. Appl. 31107/95 – <u>Iatridis *v.* Greece</u> deċiża fid-19 ta' Ottubru 2002; u Appl. 1355/89 <u>Papamichopoulos *v.* Greece</u> deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993).

»Illi fil-każ odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk biex wieħed ikun jista' jitstħarreġ il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

»Illi l-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfaċenti li hija qed iġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qegħda titħallas lilha fil-preżent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bħala irriżorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mingħand Palmier mhux ser jibqa' staġnat għal dejjem iżda ser jogħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dis-posizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġiebet l-ebda prova min-naħa tar-rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija ndikat fis-sottomissjonijiet tagħha. Kif korrettement osservat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Helen Schembri *et v.* Anthony George Zahra *noe*</u> tat-28 ta' Settembru 2012 "Ma kienx biżżejjed għall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiż-żminijiet

rilevanti, iżda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minħabba l-aġir tas-soċjetà konvenuta. Il-qorti ma tistax tispekula u tgħid illi li ma kienx għall-aġir tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kienu żgur jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti u dan żgur bil-kera li stabbilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, iżda naqsu li jagħmluha, u għalhekk *imputet sibi*".

»Illi fil-fehma tal-appellant, l-ewwel onorabbli qorti kellha tikkunsidra wkoll dan il-fattur u *cioè* li r-rikorrenti ma għamlitx tali prova li turi li fuq is-suq ħieles kien hemm talba għal tali ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet qed tippretendi li tirċievi.

»Illi hemm fattur ieħor li fil-fehma tal-esponenti l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madankollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jipparteċipax biex jgħin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problemi tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevittabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn ser iġib il-flus sabiex jiffinanza dan kollu. Ċertament dan jista' jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.

»F'pajjiżna hemm servizzi li jingħataw liċ-ċittadini bla ħlas inkluż is-saħħa u l-edukazzjoni kif ukoll ir-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma baxxi meta wieħed iqabbilhom ma' pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma possibli u sostenibbli minħabba l-fatt, fost affarijiet oħra, li s-sid privat wieħed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

»Għalhekk minkejja li sidien privati bħar-rikorrenti qiegħda tikkontribwixxi f'dan il-qasam billi ma tipperċepixxix il-kera ħieles fuq is-suq, min-naħa l-oħra l-istat qiegħed ipattilha billi jagħtiha numru ta' benefiċċju f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost l-oħrajn.

»Ifisser għalhekk li meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed jogħla gradwalment, l-esponent huwa tal-fehma li r-rekwiżit tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma ġie vjolat, b'dan li l-ewwel onorabbli qorti ma kinetx ġusta meta laqgħet it-talbiet attriċi li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.«

18. Il-kwistjoni li din il-qorti ġiet mitluba tiddetermina f'dan it-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa jekk id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 joħolqux proporzjonalità xierqa bejn l-għan soċjali leġittimu li jridu jilħqu u l-piż li jitfgħu fuq is-sidien.

19. Huwa minnu illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid

għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles (jew, aħjar, daqskemm jitqies li jirrendi s-suq ħieles skond il-kalkoli tal-esperti maħtura mill-qorti).

20. Huwa minnu wkoll illi l-kera fis-suq ma huwiex bilfors tant fil-mija tal-valur kapitali, kif jaħdmuh il-periti, iżda kemm issib lil min hu kapaċi u dispost li joffri daqshekk.

21. Huwa minnu wkoll illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 ġew introdotti numru ta' bidliet favorevoli għas-sidien, fosthom li l-kera jiżdied kull tliet snin u li l-kirjiet ma jibqgħux jintirtu kif kienu jintirtu qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att.

22. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sid[4]. L-analiżi li għamlet l-ewwel qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmula għal skop leġittimu ma tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' pro-porzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

23. Jgħid ukoll l-Avukat tal-Istat illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkommodazzjoni soċjali jippermetti lill-gvern li jagħti servizzi soċjali oħra li, mod ieħor, ma jkunx jista' jagħti bla ma jgħolli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt jibbenefikaw

[4] Ara *fol.* 385 tal-proċess. Kif ipprovdiet l-ewwel qorti "anke jekk tittieħed l-istima konservattiva, xorta waħda l-kera mħallas m'huwiex iktar minn madwar 20% tal-valur lokatizju kummerċjali".

minnhom mhux iżjed minn ħaddieħor u għalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi soċjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piż tal-akkommodazzjoni soċjali. Wara kollox, kif sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat, dan il-piż għandu jintrefa' mill-"poplu in ġenerali" u mhux biss minn settur partikolari, bħal ma huma s-sidien ta' proprjetà mikrija.

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

25. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti tad-9 ta' Lulju 2019.

26. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif ordnat l-ewwel qorti; l-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr