QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Ottubru 2020.

Numru 2
Rikors Kostituzzjonali Numru 89/2018/1

Anthony Debono u Simone Dimech

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat;
u Stefan u Michelle konjuġi Mifsud

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) u l-ieħor tal-konvenuti konjuġi Mifsud – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostit-uzzjonali fit-8 ta' Mejju 2019 li biha sabet ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], tal-art.14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fundamentali ["il-Konvenzjoni Ewropea"] u tall-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ["l-Ewwel Protokoll"] u tat rimedju għal dak il-ksur.

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

> »Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju kostituzzjonali wara li bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati konjuġi Mifsud ingħataw drittijiet rilokatizji fuq il-fond …, liema proprjetà tappartjeni lir-rikorrenti, wara li din iddevolviet fuqhom b'wirt tal-ġenituri tagħhom. Dan il-fond kien oriġinarjament inkera lin-nanna paterna tal-intimat Stefan Mifsud fis-snin ħamsin, u din baqgħet tirrisjedi fih sal-ġurnata tal-mewt tagħha fis-sena 2004. L-intimat Stefan Mifsud kien ilu jgħix man-nanna tiegħu sa minn meta kellu erbatax-il sena, u meta kien ser jiżżewweġ hu u martu, l-intimata l-oħra Michelle Mifsud, għażlu li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, tant li minn dakinhar taż-żwieġ tagħhom fl-1997 huma baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond u qegħdin irabbu l-familja tagħhom fih. Ir-rikorrenti jargumentaw li l-intimat Stefan Mifsud safa protett fil-kirja ta' dan il-fond bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 2(*b*) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li estenda l-protezzjoni fil-kera lin-neputijiet ta' persuni li jkunu jgħixu f'fond mikri sakemm ikunu jgħixu man-nanniet tagħhom fi żmien mewthom. Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu mingħand l-intimati tammonta għal mitejn u tliet Euro (€203) fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħolq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom *qua* sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond f'Tas-Sliema bi ħlas regolat bil-liġi, tant li, minkejja l-aġġustamenti li saru fir-rigward bis-saħħa tal-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti baqgħet waħda fejn huma ma jistgħux jitterminaw il-ftehim lokatizju, jew jawmentaw il-kera sabiex din tkun tirrifletti l-prezzijiet tas-suq. *Inoltre* r-rikorrenti jgħidu li bil-mod kif il-liġi testendi protezzjoni lil ulied l-intimati, li bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili jistgħu wkoll jirtu d-dritt li jibqgħu jgħixu f'din il-proprjetà, huma m'għandhom ebda speranza reali li qatt jistgħu jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond, jew inkella li ser ikollhom dħul realistiku minnu. Ir-rikorrenti żiedu jargumentaw li dan il-fond inkera mingħajr il-kunsens tagħhom jew tal-antenati tagħhom, *stante* li huma kienu sfurzati jikru minħabba li dan il-fond la kien dekontrollat u lanqas ma kien dekontrollabbli. Ir-rikorrenti jippretendu li din is-sitwazzjoni ħolqot żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjetà, u l-interessi ġenerali tal-komunità, tant li huma waħedhom għal snin sħaħ ġarrew il-piż tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tagħhom filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu l-istess proprjetà meta mhumiex iħallsu kera ekwa għaliha.«

3. Billi dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »i. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud tal-fond …, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-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 tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-onorabbli qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Mifsud mill-fond *de quo*;
>
> »ii. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »iii. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »iv. tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.«

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

> »(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Mifsud tal-fond …, u b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;
>
> »(ii) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli dawn ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »(iii) tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000);
>
> »(iv) tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»(v) tordna lill-intimati konjuġi Mifsud sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond … Sliema, inkwantu f'dan il-każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 qed tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.

»L-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu 2018, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali.«

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

»Bis-saħħa ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Mifsud mill-fond *de quo* għall-ksur li sofrew tal-jeddijiet tagħhom, partikolarment ta' dawk il-jeddijiet protetti bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll il-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-intimat Avukat Ġenerali min-naħa tiegħu wieġeb li s-sitwazzjoni tar-rikorrenti ma tammontax għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Żied jgħid li f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda hemm biss miżura introdotta mill-istat sabiex tikkontrolla l-użu tal-proprjetà għal skopijiet soċjali, u dan dejjem fl-ambitu tal-ħarsien tal-ġid komuni. Intqal ukoll li skont l-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, l-istat jista' jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata skont l-interess ġenerali, u liġijiet bħal dawk li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti kienu maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar fejn jgħixu. Intqal ukoll li f'dan l-isfond m'għandux isir paragun bejn il-valuri lokatizji ta' proprjetajiet privati fis-suq ħieles u l-valuri ta' kirjiet għal skopijiet ta' akkommodazzjoni soċjali. L-intimat Avukat Ġenerali qal ukoll li t-tħaddim tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili mhux neċessarjament ifisser li wlied l-intimati huma protetti fil-kirja u dan għaliex hemm *means test* li jrid jiġi sodisfatt sabiex ulief l-intimati jkunu jistgħu jkomplu l-kirja. Eċċezzjoni oħra mqajma mill-Avukat Ġenerali kienet fis-sens li r-rikorrenti naqsu milli jindikaw fuq liema wieħed mill-kriterji stabbiliti fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huma jemmnu li saret diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom.

»L-intimati konjuġi Mifsud min-naħa tagħhom eċċepew li dawn il-proċeduri jammontaw għal abbuż mill-proċess kostituzzjonali, u li din il-proċedura straordinarja qiegħda tintuża minkejja li kien hemm proċeduri ordinarji għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti. Intqal ukoll li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd, u li huma dejjem ottemperaw ruħhom mad-disposizzjonijiet tal-

liġi, partikolarment mal-obbligi imposti fuqhom bis-saħħa tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

»Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u s-sussegwenti emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, sabiex, jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-qorti takkordalhom rimedju. L-eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-intimat Avukat Ġenerali hija li l-artikolu 37 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna *stante* li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li l-istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jindirizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hi sanċita wkoll bid-dispost tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewro0-pea.

»… … … mill-ġurisprudenza kostanti tal-qrati … ġiet rikonoxxuta l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dik mertu ta' din il-kawża. Il-qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti *qua* sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. *Inoltre* l-qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti *qua* sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

»… … …

»Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn persuni li kienu qegħdin jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 2008 b'kuntratt ta' kera li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal fil-każ odjern, fejn l-ulied u membri oħra tal-familja tal-inkwilini ingħataw ukoll livell ta' protezzjoni fil-kirja, u dawk li bdew jokkupaw l-istess tip ta' proprjetà wara din id-data, li però ma ngħatawx ukoll din it-tip ta' protezzjoni mil-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal-liġi li tagħmel distinzjoni bejn min hu protett fil-kirja u min mhux, skont meta beda jabita f'dar b'kirja protetta,

hija leżiva tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma intiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju. … … …

»… … …

»Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita lkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti, u għalhekk il-qorti mhix tilqa' din il-lanjanza tar-rikorrenti.

»… … …

»… … … l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

»Il-qorti wara li ppronunzjat ruħha dwar il-fondatezza *o meno* tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, trid takkordalhom ukoll xi forma ta' rimedju. … … …

»… … …

»Il-qorti hi tal-fehma li d-danni li għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali quddiem sitwazzjoni li ilha tipperdura għal għadd ta' snin, u li matulha r-rikorrenti sofrew minn leżjonijiet tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, partikolarment billi kien hemm sproporzjon bejn dak li setgħu jipperċepixxu li kieku krew il-fond tagħhom fis-suq ħieles tal-proprjetà u d-dħul tagħhom effettiv *in vista* tal-intervent leġiżlattiv li kellu l-effett li jikkontrolla t-tgawdija tagħhom ta' din il-proprjetà, għandu jiġi likwidat fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000).

»… … .

»Il-qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, l-intimati konjuġi Mifsud għandhom jiġu ordnati biex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond …, liema liġi qiegħda tiġi dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-28 ta' Mejju 2019 li għalih l-atturi wieġbu fl-10 ta' Ġunju 2019. Il-konvenuti konjuġi Mifsud

wieġbu fl-24 ta' Ġunju 2019 biex igħidu li jaqblu mal-aggravji tal-appell tal-Avukat tal-Istat u biex iressqu wkoll appell inċidentali.

7. Fl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat igħid li hemm inkonsistenza bejn uħud mill-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti u l-parti dispositiva tas-sentenza appellata: fil-motivazzjonijiet tagħha l-ewwel qorti qalet li bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att X tal-2009 m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, waqt li fil-parti dispositiva qalet mod ieħor. Kompla fisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »Illi l-appellant jibda billi jirrileva li meta l-ewwel onorabbli qorti kienet qiegħdha titratta l-ilment dwar l-allegata diskriminazzjoni naxxenti mill-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, l-istess onorabbli qorti, wara li għamlet riferenza għall-prinċipji li joħorġu kemm mill-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea … għamlitha ċara illi "F'dan il-każ il-qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li hemm xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni".
>
> »Illi minkejja dan il-pronunzjament daqshekk ċar, madanakollu dan ma kienx rifless fid-*decide* fejn insibu illi għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, l-ewwel onorabbli qorti osservat illi "b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni". Illi jidher li kien hemm xi *lapsus calami* bejn il-motivazzjoni tas-sentenza u d-*decide* liema inkonsistenza għandha titneħħa minn dina l-onorabbli qorti.«

8. L-atturi wieġbu hekk għal dan l-aggravju:

> »illi l-ewwel lanjanza tal-appellanti hija l-inkonsistenza bejn il-motivazzjoni u d-*decide*.
>
> »illi l-motivazzjoni tal-qorti tirrigwarda mhux biss l-aspett diskriminatorju *stante* illi l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtix protezzjoni lill-inkwilini Stefan Mifsud *et* għal dawk il-persuni li kienu ilhom jirrisjedu għal perjodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju 2008, kif wkoll

minħabba l-fatt illi m'hemmx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

»illi l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jikkostitwixxu diskriminazzjoni bejn neputi *ossia grandson* li kien qed joqgħod ma' nanntu qabel l-1 ta' Ġunju 2008, u dawk li kienu joqogħdu man-nanniet tagħhom wara dak il-perijodu kif riżultanti mill-Att X tal-2009;

»illi din id-diskriminazzjoni hija mhux biss leżjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni imma wkoll tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-qorti kienet korretta meta sabet din il-leżjoni in konfront tal-istess intimati Mifsud;

»illi għalhekk il-konklużjoni tal-ewwel qorti rigwardanti d-diskriminazzjoni hija korretta, u *ergo* l-leżjoni lamentata.«

9. Tassew illi kif igħid l-Avukat tal-Istat hemm inkonsistenza fis-sentenza appellata bejn il-konsiderazzjonijiet dwar l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni u d-deċiżjoni li hemm ksur tal-art. 45 tal-Kostituzzjoni u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-raġunament tal-ewwel qorti fil-konsiderazzjonijiet huwa korrett u għalhekk il-konklużjoni kellha tkun konformi ma' dak ir-raġunament. L-aggravju għalhekk għandu jintlaqa'.

10. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot id-deċiżjoni li hemm ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Igħid illi dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid sfurzat totali tal-proprjetà u mhux meta jkun hemm għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà li ma twassalx għal ċaħda totali tad-drittijiet tas-sid. L-Avukat tal-Istat iżid jgħid ukoll illi, peress li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ["Kap. 69"] kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, mela bis-saħħa tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma tintlaqatx bl-art. 37.

11. L-ewwel parti ta' dan l-aggravju hija manifestament ħażina. L-art. 37 tal-Kostituzzjoni (bla ħsara, għalissa, għall-kwistjoni jekk jolqotx il-

każ tallum) igħid illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux *inter alia* bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk huwa mħares ukoll taħt l-art. 37 għalkemm is-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà.

12. L-ewwel parti tal-aggravju hija għalhekk miċħuda.

13. Dwar jekk il-Kap. 69 jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, l-art 47(9) igħid hekk:

> »**47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma –
>
> »(*a*) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> »(*b*) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> »(*ċ*) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> »(*d*) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (*b*)[1] jew paragrafu (*ċ*)[2] tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.«

14. Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (*a*) sa (*d*) tal-art. 37(9) u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

---

1 Dritt ta' aċċess lil qorti.

2 Dritt ta' appell lill-Qorti tal-Appell.

15. L-atturi, fit-tweġiba tagħhom għal dan l-aggravju, igħidu illi:

> »… … … il-kirja mertu ta' dan il-każ, minkejja li hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, daħlet fis-seħħ ma' Stefan Mifsud fl-2004 wara l-mewt ta' Vinċenza Mifsud u għalhekk minkejja li l-liġi, *ossia* l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, il-ħdim ta' din il-liġi huwa għal-lokazzjoni li tirrisali wara l-1962, *ossia* fl-2004 'il quddiem.«

16. L-art. 47(9) iżda jirreferi għal "liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962" u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. Il-fatt għalhekk illi t-tiġdid tal-kiri favur il-konvenuti Mifsud seħħ wara l-1962 ma huwiex relevanti, u, ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-art. 47(9) u ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

17. Din il-parti tal-aggravju għalhekk għandha tintlaqa'.

18. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot is-sejbien ta' ksur tad-dritt tal-atturi appellati għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Igħid illi l-atturi ma tgħabbew b'ebda piż eċċessiv jew sproporzjonat u illi l-kiri sar minn missierhom minjeddu. Kompla fisser dan it-tielet aggravju hekk:

> »Illi l-ewwel qorti filwaqt li osservat li l-miżura li minnha lmentaw is-sidien fil-kawża odjerna kienet waħda legali u li l-għan wara l-miżura kien wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali madankollu sabet li l-miżura ma kinitx tissodisfa t-*test* tal-bilanċ u tal-proporzjonalità meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera li l-inkwilini iħallsu lill-appellati u l-valur lokatizzju fuq is-suq li l-fond għandu l-potenzjalità li jġib u konsegwentement sabet leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> »L-esponenti jirrileva li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewoprea li sabiex jista' jingħad li l-istat osserva l-kweżiti li joħorġu minn dan l-artikolu konvenzjonali relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjetà mhux biss irid jiġi pruvat li l-istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali iżda għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor, l-istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetà tal-individwu.

»L-appellant jissottometti li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet li s-sidien ġarrbu piż eċċessiv jew sproporzjonat. Dan qiegħed jingħad abbażi tar-riflessjonijiet li ġejjin:

»(a) illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f'dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur tas-suq ... Illi l-ewwel qorti totalment injorat dan il-fatt. Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq. Illi mill-provi rriżulta li l-fond huwa wieħed residenzjali mibni fil-1920s kif deskritt mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu;

»(b) l-esponenti jissottometti li ġaladarba ġie aċċettat mill-ewwel qorti li l-miżura saret għal għan leġittimu u fl-interess ġenerali jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjetà ġġib fuq is-suq. Illi għalhekk l-ewwel qorti ma kinitx ġustifikata meta kkunsidrat li l-prinċipju tal-proporzjonalità ġie leż ġaladarba li fil-każ bħal dak odjern l-ewwel qorti ma kellhiex tillimita ruħha għall-valur lokatizzju fuq is-suq iżda kellha tara jekk bl-attenwanti u ċjoè bil-fatt li l-miżura kienet in konformità mal-kwiżiti tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inżammitx il-proporzjonalità;

»(ċ) illi ma jirriżultax li l-appellati qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69;

»(d) illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilin;

»(e) illi l-imsemmija emendi ipprovdew għar-ripristinazzjoni [*sic*] lura tal-fond u dan *stante* li sar diffiċli li l-kirja tintiret.

»Illi l-ewwel qorti ma kkunsidrat l-ebda fattur minn dawn elenkati u lanqas qieset li ċertu obbligi li kienu jinkombu fuq is-sid issa għaddew għand l-inkwilin kif ukoll illi l-kera qed togħla gradwalment u li eventwalment il-fond ser jerġa' jgħaddi lura għand is-sid. Illi tenut kont l-assjem tal-fatturi kollha msemmija, l-esponenti jirrileva li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjon-alità ma kienx rispettat.

»Illi importanti huwa wkoll il-fatt li l-ġurisprudenza li għaliha għamlet riferenza l-ewwel qorti, kemm nostrana kif ukoll dik ta' Strasburgu, tirrigwarda kirjiet kummerċjali u mhux residenzjali u li ċertament hemm differenzi sostanzjali bejn kirja kummerċjali u dik residenzjali fejn f'dik tal-aħħar l-interess ġenerali huwa ferm aktar b'saħħtu u li fejn l-istat igawdi marġini ta' apprezzament ferm aktar wiesa'.

»Barra minn hekk, l-ewwel onorabbli qorti sfortunatament skartat għal kollox dak li sostna l-appellant u ċjoè li din il-kirja ġiet mogħtija volontarjament minn missier l-appellati u ma kien hemm ħadd li impona fuqu li jagħti dan il-fond b'kera u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawża tal-appellati setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal

> ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali. Mill-provi ma jirriżultax li ma kienx hemm [*recte*, li kien hemm] xi theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti u lanqas tressqet prova li s-sid kien imġiegħel jikri l-fond mertu tal-kawża odjerna. Peress li ma kien hemm l-ebda theddida ta' dan it-tip ma jistax jingħad illi s-sidien tal-fond kienu mġegħlha jidħlu fil-kuntratt preżenti … … … L-antekawża tal-appellati daħlu f'dan il-kuntratt minn rajhom u stabbilixxew l-ammont li riedu huma u minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk f'dan il-kuntest ma jista' qatt jirriżulta li hemm teħid forzuż iżda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawża b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-esponent jew mill-istat sabiex jidħlu f'din il-kirja.
>
> »Xieraq li jingħad li fil-mument li nħoloq dan ir-rapport lokatizju l-liġi li kienet tirregola t-tiġdid tal-kiri (illum permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienet ilha fis-seħħ sa mid-19 ta' Ġunju 1931. Jiġifieri l-awturi tal-appellati kienu jafu jew messhom kienu jafu l-konsegwenzi kollha li kienet iġġib magħha l-ħolqien ta' lokazzjoni, partikolarment għal dak li jirrigwarda (i) t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni wara l-iskadenza tagħha, (ii) is-suċċessjoni tal-lokazzjoni favur membri tal-familja li jkunu joqogħdu mal-inkwilin mal-mewt tiegħu u (iii) fuq il-kontroll fl-ammont tal-kera li setgħet tiġi imposta. Għalhekk ġaladarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iż-żmien u l-awturi tal-appellati xorta waħda għażlu li jidħlu għal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux jilmentaw u jipprovaw jerġgħu lura minn dik id-deċiżjoni li l-awturi tagħhom kienu ħadu fil-passat. Bl-imġieba tiegħu, l-antekawża tal-appellati kien aċċetta l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u. ladarba dan ġie aċċettat minn jeddu, mhux ġust li jiġu issa, wara tant snin, ulied min ħa d-deċiżjoni oriġinali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mill-għażla ħielsa li kien ħa missierhom dak iż-żmien, dan mhux biss għaliex *volenti non fit injuria* imma anke għaliex bħala werrieta ta' missierhom ir-rikorrenti għandhom joqogħdu għad-deċiżjonijiet meħuda minnu tul ħajtu.
>
> »… … …«

19. Huwa minnu illi, kif intqal kemm-il darba minn din il-qorti, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantixxux kumpens sħiħ fejn ikun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, u jista' jiġri illi l-kera jkun inqas mill-valur tas-suq bla ma b'hekk ikun hemm neċessarjament ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid.

20. Il-fatturi msemmija mill-Avukat tal-Istat, u forsi wkoll fatturi oħra li ma semmiex, jistgħu jiġġustifikaw kumpens anqas minn dak li jagħti s-suq, iżda xorta jibqa' meħtieġ element ta' proporzjonalità bejn il-kera

li tippermetti l-liġi u dak li jagħti s-suq ħieles b'mod li meta d-differenza bejn il-kera li tagħti l-liġi u dak tas-suq tkun wisq, jiġri illi ma jitħarisx il-bilanċ meħtieġ u hekk jinkiser il-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

21. Fil-każ tallum il-kera taħt il-liġi hu ta' mitejn u tliet euro (€203) fis-sena, li jiżdied kull tliet snin, meta l-perit tekniku maħtur mill-qorti irrelata li fis-suq ħieles il-fond seta' jinkera għal ammont ferm ogħla. Il-perit tekniku fil-fatt ikkonferma li: i) fis-sena 2003 bħala medja l-valur lokatizju tal-fond kien ta' tlitt elef, sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€3,675) fis-sena; ii) fis-sena 2008 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' ħamest elef u ħamsa u sebgħin euro (€5,075) fis-sena; iii) fis-sena 2013 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' sebat elef u tmien mitt euro (€7,800) fis-sena; u iv) fis-sena 2018 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) fis-sena.

22. Ukoll meta tqis li mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru l-fond għaż-żmien kollu relevanti, u jista' jkun hemm bejn kirja u oħra żmien meta l-fond ma jinkeriex, xorta jibqa' l-fatt li d-diskrepanza hija kbira wisq biex tista' titqies li tħares il-bilanċ ta' proporzjonalità. Il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-piż mitfugħ fuq is-sidien huwa wieħed eċċessiv jew sproporzjonat.

23. Ukoll jekk, kif josserva l-Avukat tal-Istat, l-atturi setgħu talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, xorta jibqa' l-fatt illi ż-żjiediet li setgħu jintalbu kienu jinħadmu bi proporzjon ma' kera bażiku li

huwa baxx, u ż-żjidiet xorta waħda kienu marbuta ma' dak il-kera u mhux mal-kera tas-suq ħieles.

24. Argument ieħor tal-Avukat tal-Istat huwa li l-ewwel qorti lanqas ma qieset li "eventwalment il-fond ser jerġa' jgħaddi lura għand is-sid" peress illi d-dritt li l-kirja tintiret huwa limitat.

25. Għalkemm huwa minnu li kif inhi l-liġi llum m'huwiex għalkollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjetà, realistikament huwa diffiċli li jiġri dan u hemm inċertezza kbira dwar meta l-fond sejjer jintradd lil sidu, aktar u aktar meta fil-każ tallum il-kerrejja ma humiex wisq avanzati fl-età.

26. L-aħħar argument tal-Avukat tal-Istat f'dan it-tielet aggravju tiegħu huwa li l-kiri sar mill-awtur tal-atturi minjeddu u bla ma kien imġiegħel.

27. Din il-qorti[3] diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar din il-kwistjoni. Ukoll jekk l-awtur tal-atturi kien kera l-fond minjeddu lin-nanna tal-konvenut Mifsud u l-fond inkera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġà jagħtu protezzjoni lill-inkwilin kemm dwar il-*quantum* ta' kera u kemm dwar it-tiġdid tal-kiri, b'daqshekk ma jfissirx illi s-sid il-kera ma jgawdix mill-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu.

28. Il-fatt fih innifsu li hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-għan soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sidien – u dan prinċipalment minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li

---

[3] Ara *e.g.* <u>Joseph Grima *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 27 ta' Marzu 2020.

jħallsu l-konvenuti taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles – huwa biżżejjed biex jikser id-dritt fondamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

29. Għal dawn ir-raġunijiet it-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat mhuwiex sejjer jintlaqa'.

30. Bir-raba' aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel qorti "ma qisitx l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009".

31. Din il-qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-ewwel qorti "ma qisitx l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009", għax qieset il-posizzjoni legali tal-partijiet fid-dawl tad-disposizzjonijiet legali rele-vanti, fosthom dawk introditti b'dik il-liġi. Il-konsiderazzjoni ewlenija li wasslet lill-ewwel qorti li nkiser il-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kienet id-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera regolat bil-liġi – u għalhekk ukoll bl-Att X tal-2009 – u l-kera fis-suq ħieles, diskrepanza li hija akbar minn dik leġittimament permessa meta tqis il-għan soċjali u l-interess ġenerali wara l-liġi. Il-fatt jibqa' li, minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, baqgħet ma ssewwietx daqskemm jixraq dik id-diskrepanza u baqa' ma ssewwiex in-nuqqas ta' pro-porzjonalità bejn l-interess tas-sidien u l-interess ġenerali tas-soċjetà li nħoloq bil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta, kemm fil-*quantum* tal-kera u kemm fil-possibilità għas-sid li fi żmien raġonevoli jieħu lura l-proprjetà f'idejh.

32. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, dan ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi miċħud.

33. Il-ħames aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot parti mir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi. Igħid illi dikjarazzjoni tal-ksur kienet tkun biżżejjed u l-ammont ta' kumpens li waslet għalih l-ewwel qorti kien eċċessiv fiċ-ċirkostanzi. Dan il-ħames aggravju ġie mfisser hekk:

»… … … jingħad li l-qrati muniti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, għalkemm jistgħu jagħtu kull rimedju li jidhrilhom xieraq, madanakollu r-rimedju fil-forma tal-kumpens mogħti li ngħata mill-ewwel qorti mhuwiex rimedju ġustifikat. Ma jridx jintesa li l-iskop tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sabiex jiġu stabbiliti *standards* u s-sejbien ta' vjolazzjoni ta' dawn l-i*standards* huwa r-rimedju ewlieni.

»Illi fil-ġeneralità tal-każijiet ir-rimedju *oltre* dikjarazzjoni ta' leżjoni f'kawżi kostituzzjonali hija l-eċċezzjoni u mhux ir-regola għaliex ħafna mid-drabi dikjarazzjoni tal-vjolazzjoni tkun biżżejjed.

»L-esponenti jirrileva wkoll li l-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti kien kumpens eċċessiv tenut kont tal-fatt li qed nitrattaw kontroll ta' użu u mhux teħid forzus. Illi aktar minn hekk, tenut kont li l-miżura kienet legali, tali miżura saret għall-għan leġittimu fl-interess pubbliku, li bir-riforma tal-liġijiet tal-kera u senjatament bl-obbligi li għaddew fuq l-inkwilin kif ukoll bil-fatt li tali kirja ma tistax tibqa tintiret, l-ewwel qorti kellha tagħti d-dovut konsiderazzjoni lil dawn l-elementi kollha.

»Għall-finijiet ta' kumpens, huwa imperattiv li tiġi nnutata wkoll id-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond, jiġifieri wara s-16 ta' Lulju 2004 (id-data tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti) għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

»Illi fil-każ odjern, din l-onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma kellha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' tagħha u ċjoè mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet 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;

»Illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbilit mill-valutazzjonijiet tal-periti ppreżentati fil-mori tal-kawża. … … …

»… … …

»Dan kollu jimplika li l-ammont ta' €20,000 mogħti mill-ewwel qorti bħala kumpens huwa bil-wisq eċċessiv u jixraq li jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. Ara f'dan is-sens: <u>Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et*</u>

> *v.* Rosario Mifsud *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €10,000 tnaqqas għal €2,500, Raymond Cassar Torregiani *et v.* Avukat Ġenerali et (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €5,000, Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 11/07/2016) fejn il-kumpens minn €15,000 tnaqqas għal €5,000, Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2017) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €10,000, Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 29/09/2016) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €5,000, u Jesmond Portelli *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 25/11/2016) fejn il-kumpens minn €16,000 tnaqqas għal €5,000.«

34. Kontra dak li jgħid l-Avukat tal-Istat, ir-rimedju ewlieni ma huwiex dak illi jinstab ksur tad-drittijiet u daqshekk, imma illi l-vittma ta' dak il-ksur jitqiegħed safejn jista' jkun fl-istat li kien ikun fih li kieku dak il-ksur ma seħħx, u spiss jiġri li l-mod kif dan jista' jsir hu bil-ħlas ta' kumpens fi flus, kemm għad-danni materjali u kemm għal dawk morali li jkun ġarrab. Dikjarazzjoni ta' ksur u xejn iżjed, ħlief f'każijiet eċċezzjonali, tħalli lill-vittma fejn kien u għalhekk ma tistax titqies rimedju tajjeb u biżżejjed.

35. Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l-kirja mingħand in-nanna.

36. Meta tqis il-fatturi kollha relevanti, fosthom i) it-tul ta' żmien li ilu jseħħ il-ksur, ii) il-fatt li 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, iii) il-fatt li l-kera jiżdied kull tliet snin; iv) il-fatt li l-kerrejja ma humiex wisq kbar fl-età u għalhekk x'aktarx illi lill-atturi ma jintraddilhomx il-fond fi żmien qarib, u v) il-kumpens mogħti

f'każijiet bħal dan, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000) mogħti mill-ewwel qorti – li jagħmel tajjeb għad-danni kemm materjali u kemm morali – huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi.

37. Naturalment, il-kumpens jitħallas mhux bis-saħħa tal-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif qalet l-ewwel qorti, billi dik id-disposizzjoni ma tapplikax għall-qorti domestika; il-kumpens jitħallas bis-saħħa ta' ordni tal-qorti mogħti taħt l-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

38. Il-ħames aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk ma huwiex sejjer jintlaqa'.

39. L-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża u ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta meta ordnat li l-ispejjeż ġudizzjarji kollha għandhom jitħallsu mill-appellant Avukat Ġenerali, iżda, għar-raġunijiet fuq premessi speċjalment abbażi tan-nuqqas ta' vjolazzjoni tad-dritt protett permezz tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.«

40. Tassew illi l-atturi kienu talbu wkoll dikjarazzjoni illi seħħet dis-kriminazzjoni kontra tagħhom u kumpens minħabba f'hekk. Għa-lkemm l-ewwel qorti ċaħdet din it-talba ma qisitx dan il-fatt meta ġiet biex tiddeċiedi dwar l-ispejjeż.

41. L-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi, għalkemm kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż, madankollu meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża l-qorti tista' tordna li dik il-parti tbati l-ispejjeż

tagħha. Fil-każ tallum ma hemm ebda raġuni għala ma għandhiex tapplika din ir-regola u għalhekk huwa xieraq illi l-atturi jbatu sehem mill-ispejjeż kompatibilment mal-importanza relativa bejn it-talbiet li ntlaqgħu u dawk li ġew miċħuda. F'dan is-sens għalhekk dan l-aggravju għandu jintlaqa'.

42. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-konvenuti Mifsud, li jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li huma ma jistgħux aktar jstrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex ikomplu jżommu l-proprjetà tal-atturi. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … Stefan u Michelle konjuġi Mifsud dejjem okkupaw il-fond … b'titolu validu fil-liġi, skont id-dispożizzjoni tal-liġi u b'ħarsien assolut lejn dak li tirrikjedi l-liġi;
>
> »… … …
>
> »illi mhux biss, iżda ġie ampjament pruvat ukoll illi l-intimati konjuġi Mifsud dejjem onoraw l-obbligi tagħhom bħala inkwilini tal-fond surriferit *stante* illi huma dejjem ħallsu l-kera bil-modalità maqbula u mitluba minnhom kemm mil-liġi u kemm mir-rikorrenti ossia sidien tal-fond, u kif ukoll dejjem wettqu r-riparazzjonijiet meħtieġa, inkluż riparazzjonijiet straordinarji bil-kunsens tas-sidien sabiex il-fond jinżamm f'kundizzjoni tajba;
>
> »… … …
>
> »illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti huwa indirizzat lejn l-istat, senjatament minħabba l-mod kif il-liġijiet tal-kera *ossia* Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 allegatament qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sta*n*te illi qed iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr l-għoti ta' kumpens xieraq;
>
> »illi fit-tieni lok, ma jfeġġ l-ebda dubju illi l-kawża hija mmotivata biss mill-għan illi jiġi mogħti kumpens xieraq għal din l-allegatament ċaħda fit-tgawdija tal-proprjeta' u għaldaqstant l-istess kawża m'hija bl-ebda mod immirata lejn ir-ripreża tal-fond in kwistjoni;
>
> »illi ġaladarba huwa stabbilit illi r-rimedju mistenni huwa dak ta' kumpens xieraq, imiss allura illi titqies ir-responsabbiltà li għandha tintrefa' mill-intimati fl-għoti ta' dan ir-rimedju;
>
> »… … …
>
> »illi għandu jitqies il-fatt illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali hi naxxenti minn strumenti statutorji;
>
> »illi dawn l-istrumenti statutorji ġew krejati mill-istat fi sfond ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni;

»illi permezz tal-Att X tal-2009, ġew introdotti diversi emendi sabiex jikkrejaw *fair balance* bejn id-drittijiet tas-sidien, dawk tal-inkwilini u l-interess pubbliku;

»illi b'kull dovut rispett, jekk minkejja l-introduzzjoni tal-emendi surriferiti, il-liġijiet viġenti xorta waħda ma joħolqux il-bilanċ mistenni bejn il-partijiet kollha kkonċernati, il-qorti, li hija msejsa fuq il-prinċipju tal-ekwità, ma tistax ittaffi l-preġudizzju allegatament soffert mir-rikorrenti billi ċċaħħad lill-inkwilini minn kull tip ta' konfort u / jew protezzjoni fiċ-ċirkostanza odjerna;

»… … …

»illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat illi l-ilment tar-rikorrenti jissuġġerixxi ħlas ta' kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond u għaldaqstant, fl-eventwalità li l-qorti tikkunsidra dan, l-unika mod kif jista' jinħoloq bilanċ huwa jekk l-istat jassumi responsabbiltà għal ħlas tad-differenza fil-kera hekk riveduta u li l-intimati konjuġi Mifsud jibqgħu jħallsu l-kera hekk kif dettata bil-liġi.«

43. Tassew illi l-konvenuti Mifsud kellhom titolu li joħroġ mil-liġi iżda dik il-liġi nstabet li hija bi ksur tad-drittijiet tas-sidien imħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk ma jistax ikollha effett bejn il-partijiet. Ladarba l-liġi impunjata ma għandux jingħatalha effett, huwa inevitabbli li l-konvenuti Mifsud ma jkunux jistgħu jistrieħu fuqha.

44. Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jaħtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u ħadu benefiċċji li tagħti l-liġi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni għala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat iħallas id-danni. Ma jistax iwassal iżda biex jingħata effett lil liġi li l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jrid li ma jingħatalha ebda effett.

45. Jekk tassew ix-xewqa tal-atturi kienet, kif igħidu l-konvenuti Mifsud, illi jingħataw kumpens u mhux illi l-konvenuti Mifsud titneħħielhom il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi impunjata – għalkemm it-talbiet fir-rikors tal-atturi jixhdu mod ieħor – imiss lill-atturi jiddeċiedu jmexxux quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament, iżda ma tistax

tkun il-qorti li tagħti effett lil liġi li liġi ogħla ma tridx li jingħatalha effett.

46. Dwar l-argument tal-konvenuti Mifsud illi "l-unika mod kif jista' jinħoloq bilanċ huwa jekk l-istat jassumi responsabbiltà għal ħlas tad-differenza fil-kera hekk riveduta u li l-intimati konjuġi Mifsud jibqgħu jħallsu l-kera hekk kif dettata bil-liġi", il-qorti tosserva li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tużurpa funzjoni tal-leġislatura. L-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea igħid, fl-art. 3(2), illi meta liġi tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, dik il-liġi safejn tkun inkonsistenti għandha tkun bla effett. Mela dak li għandha tagħmel il-qorti jekk issib dik l-inkonsistenza hu li ma tagħtix effett lil-liġi, mhux li temendaha jew toħloq regoli ġodda minflok il-liġi impunjata; dak il-kompitu jmiss lill-Parlament wara li jkun ingħata avviż tas-sentenza li tkun sabet dik l-inkonsistenza kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

47. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenuti Mifsud u tiddisponi mill-appell tal-Avukat tal-Istat billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn sabet ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tgħid, minflok, li ma kien hemm ebda ksur ta' dak l-artikolu;

ii. tħassarha fejn sabet ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tgħid, minflok, li ma hemm ebda ksur ta' dak l-artikolu;

iii. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-ewwel grad, u tordna minflok illi l-ispejjeż tal-ewwel

grad jinqasmu hekk: sehem minn sitta (1/6) jħallsuh l-atturi u ħames ishma minn sitta (5/6) jħallashom l-Avukat tal-Istat.

iv. tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

48. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat grad jinqasmu hekk: sehem minn sitta (1/6) jħallsuh l-atturi u ħames ishma minn sitta (5/6) jħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-konvenuti konjuġi Mifsud iħallsuhom l-istess konjuġi Mifsud.

49. Ir-reġistratur għandu, kif igħid u jrid l-art. 242(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr