QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 9

Rikors numru 73/2018 LM

Charles Bonello

v.

Il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Fis-6 ta' Lulju 2018 l-attur ippreżenta kawża kostituzzjonali fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla dwar il-kirja tal-fond 7, Misraħ Arċisqof Gonzi, Kalkara li hu mikri sabiex jintuża bħala għassa tal-pulizija b'kera ta' €32.62 kull sena. L-attur talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

"1. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) relattivi għall-istitut tal-kera u senjatament l-Art. 1531M tal-Kap. 16 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u senjatament il-fond adebit bħala Għassa tal-Pulizija f'Misraħ Arċisqof Gonzi ġewwa l-Kalkara, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal- Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoni tal-liġi nulla u bla effett;

"2.Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni u anke kumpens għal danni morali liema vjolazzjoni ilha tipperdura snin sħaħ u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm il- pussess tal-fond de quo jintradd lir-rikorrenti;

"3.Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

"4.Konsegwentement tiddikjara li l-intimati jew min minnhom m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond adebit bħala Għassa tal-Pulizija f'Misraħ Arċisqof Gonzi ġewwa l-Kalkara b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta provvediment reż bla effett u tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi."

2. L-intimati kkontestaw il-kawża u jsostnu li ma seħħ l-ebda ksur ta' dritt fundamentali għaliex:-

   i. Ir-rikorrent xtara l-fond fl-10 ta' Diċembru 1993 meta kien jaf li hemm kirja protetta taħt il-Kap. 69;
   ii. Il-fond hu okkupat mill-Kummissarju tal-Pulizija b'mod leġittimu. Hemm skop pubbliku li jikkonsisti fl-użu tal-bini bħala għassa tal-pulizija;
   iii. M'hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew ta' Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, in kwantu

(a) ma seħħx 'teħid forżuż' tal-fond iżda biss kontroll ta' użu; (b) l-iskop pubbliku hu wieħed soċjali; (c) ma kienx hemm intervent leġislattiv meta r-rikorrent xtara l-fond fl-10 ta' Diċembru 1993; (d) persuni f'sitwazzjonijiet simili m'humiex jiġu trattati b'mod differenti;

iv. Is-sid aċċetta l-kera mingħajr riżerva, u għalhekk m'għandux jedd jitlob kumpens għal dak iż-żmien;

3. B'sentenza tal-20 ta' Jannar 2020 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, iddeċidiet:-

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

"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati;

"2. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) relattivi għall-istitut tal-kera u senjatament l-artikolu 1531M tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet tar- rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, bi ksur tal-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropea tad-Dritttijiet tal-Bniedem;

"3. Tiffissa l-kumpens totali dovut lir-rikorrent mill-intimati għal dan il- ksur fis-somma ta' tletin elf Euro (€30,000);

"4. Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-kumpens hekk likwidat;

"5. Tiddikjara li l-intimati għandhom żmien sitt xhur biex ifittxu post alternattiv minn fejn jiġi pprovdut is-servizz ta' Għassa tal-Pulizija fil- Kalkara, u fi tmiem dawn is-sitt xhur, il-fond inkwistjoni numru sebgħa (7) f'Misraħ Arċisqof Gonzi ġewwa l-Kalkara, għandu jintradd lir- rikorrent.

"Bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż, kontra l-intimati".

4. Il-Qorti qiegħda tirriproduċi l-motivazzjoni tal-ewwel Qorti:

"Il-Qorti tqis li minkejja li l-leġislatur ħaseb biex jintroduċi emendi fil-liġi bl- iskop li jiġu regolati aħjar s-sitwazzjonijiet ta' diversi kategoriji ta' sidien li kienu affettwati mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fosthom sidien ta' proprjetajiet kummerċjali u residenzjali, hemm kategoriji oħrajn ta' sidien li l-leġiżlatur m'għamel l-ebda intervent leġiżlattiv fir-rigward tagħhom. Fost dawn hemm sidien ta' proprjetà li la tista' tiġi kklassifikata bħala residenzjali u lanqas bħala proprjetà kummerċjali, li kienet ingħatat b'kirja qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bl-artikolu 1531M tal-Kodiċi Ċivili jistipula li għal tali ċirkostanzi ser jibqgħu jgħoddu d-definizzjonijiet u l-liġijiet li kienu fis- seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, jiġifieri l-Ordinanza tal-1931 li Tirregola t- Tiġdid tal-Kiri tal-Bini. Din l-Ordinanza tillimita u tirrestrinġi lis-sidien kemm fl-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu għall-kiri tal-proprjetà tagħhom lill-Gvern, fil-kundizzjonijiet li jistgħu jimponu fuq l-inkwilini tal-proprjetà, kif ukoll fl-użu li jistgħu jagħmlu mill-proprjetà tagħhom.

"Waħda mill-eċċezzjonijiet ewlenin li ġiet imressqa mill-intimat Avukat Ġenerali f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal dik odjerna peress 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-rikorrent, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tiegħu bħala sid. 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 jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal- ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

....

"Tqis illi il-Qrati tagħna rrikonoxxew l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dik odjerna, u għalhekk l-eċċezzjoni tal- intimati 2.3 għandha tiġi miċħuda, u dan f'ċirkostanzi fejn ir-rikorrent ilu jiġi mċaħħad mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tiegħu sa minn meta akkwistaha, u mhux qiegħed jirċievi kera ġusta, u b'limitazzjonijiet kbar fir-rigward tar- ripreża tal-imsemmi fond. Barra minn hekk il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrent bħala sid, ilu snin twal iġorr waħdu piż soċjali eċċessiv permezz tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat, li qiegħed jinqeda bl-imsemmija proprjetà sabiex minnha joffri servizz lill-pubbliku mingħajr ma jħallas lis-sid kumpens xieraq għall-użu tagħha. Il-Qorti tqis li l-piż eċċessiv li ġarr ir- rikorrent kien amplifikat fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ tiegħu, fejn lanqas meta kien qiegħed ifittex proprjetà fiż-żmien li kien ser jiżżewweġ u ried jagħmel użu minn din il-proprjetà bħala r-residenza tiegħu, ma kien ingħata widen mill-awtoritajiet, u minflok kellu jagħmel użu minn proprjetà vojta tal- ġenituri tiegħu fejn seta' jgħix wara li żżewweġ. L-iżbilanċ bejn il-benefiċċju li gawda l-Istat għal dawn is-snin kollha, meta mqabbel mal-piż eċċessiv li r- rikorrent kellu jġorr sa minn meta akkwista il-proprjetà inkwistjoni, huwa ovvju, speċjalment meta wieħed jikkonsidra li r-rikorrent isostni li kien xtara din il-proprjetà waqt id-dibattitu li kien

hawn fil-pajjiż dwar il-ħtieġa ta' riformi fil-liġijiet tal-kera u kemm kien ser ikun hawn tibdil f'dan ir-rigward. Kif din il- Qorti diġà kellha l-opportunità tirritjeni f'sentenzi oħra, m'għandhomx ikunu individwi privati li jkollhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżuri li jittieħdu fl- interess pubbliku, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq, aktar u aktar meta l-benefiċjarju aħħari ta' dawn il-miżuri jkun l-Istat Malti nnifsu.

....

"Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, huwa għalhekk ovvju li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni ta' din il-kawża. L-intimati eċċepew li minħabba l-aspetti temporali tal-każ, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ma japplikawx għal din il-kawża, peress li r-rikorrent qiegħed ifittex li jattakka l-kostituzzjonalità ta' liġi li daħlet fis-seħħ fl-1931, u l-kirja nnifisha ilha għaddejja mill-1958. L-intimati għalhekk isostnu li din hija sitwazzjoni li a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni m'għandhiex tiġi milquta bl-ebda ħaġa li hija prevista fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni testwalment jaqra:

....

"Dan ifisser li f'każ ta' teħid ta' proprjetà li jkun sar taħt xi liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962, jew taħt xi liġi li ġiet fis-seħħ fit-3 ta' Marzu, 1962 jew wara din id-data, li emendat jew issostitwixxiet xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u li ma taqax taħt il-parametri tal-artikolu 47(9)(a) sa (d) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jitqies li jmur kontra l- artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bit-tħaddim tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jippreċiża li lanqas l-emendi u s- substituting acts introdotti f'dik id-data jew wara dik id-data ma jistgħu jippekkaw kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, sakemm dawn l-emendi ma jkunux jagħmlu xi waħda mill-affarijiet imsemmija fl-artikolu 47(9)(a) sa (d) tal-Kostituzzjoni.

"Il-Qorti tqis li sa fejn l-emendi introdotti fl-1995, u b'mod partikolari l-emendi introdotti fl-2009, wasslu biex ċerti kategoriji ta' proprjetà ma' baqgħux regolati bl-Ordinanza tal-1931, u seħħ tibdil fil-liġi tal-kera li mhux biss affettwa l-kirjiet futuri iżda anke l-kirjiet viġenti, b'tibdil li kien jaħseb għal awment fil-kera għas-sidien kemm ta' fondi residenzjali u kummerċjali, u għat-terminazzjoni ta' bosta kirjiet taħt ċerti kundizzjonijiet jew f'ċerti ċirkostanzi, liema tibdil leġiżlattiv f'termini relattivi għamel il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli għal sidien ta' kategoriji oħra ta' proprjetà li qegħdin f'sitwazzjoni simili għal dik li qiegħed fiha r-rikorrent, il-limitazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni m'għandhiex tapplika, peress li din hija sitwazzjoni li tinkwadra ruħha perfettament taħt l-artikolu 47(9)(ċ) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk l-intimati ma jistgħux isostnu l- eċċezzjoni

tagħhom li r-rikorrent m'għandux dritt jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

"Il-Qorti ma taqbilx lanqas ma' dak li sostnew l-intimati li r-rikorrent daħal b'għajnejh miftuħin fis-sitwazzjoni li jinsab fiha llum, u bħal donnhom riedu jargumentaw li huwa qatt ma kellu jixtri proprjetà li kienet soġġetta għall-kirja lil terzi. Il-Qorti tqis li din il-linja difensjonali tal-intimati hija waħda dubjuża ferm, partikolarment għax l-intimati donnhom qegħdin jimplikaw li sidien ta' proprjetà mikrija taħt il-liġijiet tal-kera l-antiki, mhux biss huma pprivati mill- użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, imma għandhom ikunu inibiti wkoll milli jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom.

"In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li r-rikorrent qiegħed jiġi mċaħħad mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà akkwistata minnu, kemm minħabba l-fatt li mhuwiex qiegħed jirċievi ħlas adegwat għal dan it- teħid tal-proprjetà mill-pussess tiegħu, kif ukoll minħabba d-diversi restrizzjonijiet li huwa għandu fl-użu li jista' jagħmel minn din il-proprjetà. Jirriżulta wkoll li l-aspettattivi leġittimi li kellu r-rikorrent, li l-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu ser jindirizzaw is-sitwazzjoni tiegħu, ġew delużi billi sitwazzjonijiet bħal tiegħu ġew eskluż mill-iskop tal-emendi introdotti, partikolarment meta fis-sena 2008 kienet saħansitra ġiet ippubblikata White Paper li kienet tipprovdi speċifikament għal fondi użati bħala Għassa tal- Pulizija, iżda meta ġew introdotti l-emendi fil-liġi, proprjetajiet bħal tiegħu ġew esklużi mill-iskop tal-emendi li ġew introdotti.

"Jirriżulta mill-konstatazzjonijiet tal-espert tekniku ġudizzjarju, li bejn is-sena 1995 u s-sena 2019, ir-rikorrent kien idaħħal €108,972 f'kirjiet li kieku seta' jikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

....

"Il-Qorti tqis li tenut kont tal-fatt li kien biss disa' snin wara d-dħul fis-seħħ tal- emendi tal-2009, li r-rikorrent istitwixxa l-proċeduri odjerni, filwaqt li għal dan iż-żmien kollu aċċetta l-kera offruta lilu mill-awtoritajiet governattivi għall-użu tal-fond inkwistjoni, fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-ammont ta' tletin elf Euro (€30,000) għandu jitqies li huwa kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti minnu.

"Tenut kont tal-fatt li l-fond inkwistjoni mhuwiex qiegħed jintuża għal skopijiet ta' akkomodazzjoni, iżda qiegħed jintuża bħala Għassa tal-Pulizija, f'ċirkostanzi fejn mill-provi prodotti jirriżultala illi tul is-snin l-intimat Kummissarju tal- Pulizija m'għamel l-ebda sforz sabiex jinstab post ċentrali alternattiv minn fejn jiġi pprovdut is-servizz ta' Għassa tal-Pulizija, il-Qorti qiegħda tiffissa terminu ta' sitt xhur li jidhrilha li huma suffiċjenti biex l-intimati jsibu post ċentrali alternattiv minn fejn jiġi pprovdut dan is-servizz, u dan sabiex il-pussess tal- fond mertu ta' dawn il-proċeduri jkun jista' jingħata lir-rikorrent".

5. B'rikors preżentat fil-11 ta' Frar 2020, l-intimati appellaw mis-sentenza bl-aggravji jkunu:-

i. Ir-rikorrent xtara l-fond meta kien jaf li mikri bħala għassa. Fil-fatt f'klawżola 3 tal-kuntratt ta' akkwist jingħad: *"3. Jiġi dikjarat illi l-fond in vendita preżentement jinsab mikri bħala għassa tal-pulizija bil-kera ta' erbatax-il lira Maltija (Lm14) fis-sena*". Ħadd ma ġiegħel lir-rikorrent jixtri l-fond, u jekk verament ried jgħix fil-fond seta' jixtri post battal.

ii. L-Artikolu 37 ma japplikax għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

iii. L-inapplikabilita` *ratione temporis* tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Artikolu 7 tal-Kap. 319).

iv. Ir-rimedju mogħti mill-ewwel Qorti inkluż il-kumpens.

v. L-ewwel Qorti ma qisitx l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u konsultazzjoni vasta li kien hemm warajha.

6. Ir-rikorrent wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud. Fl-istess ħin ippreżenta appell inċidentali li bih ilmenta li l-kumpens li ffissat l-ewwel Qorti kien baxx wisq u ma kienx jirrifletti li kienu għaddew 27 sena li matulu kien imċaħħad minn ħwejġu. F'dan ir-rigward

għamel riferenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa u jsostni li kellu jirċievi qligħ ta' ċirka €76,704. Dan b'effett mill-1995 sas-sena 2018, ċioe` is-sena meta ppreżenta l-kawża tal-lum. Kompla li minn dik iċ-ċifra kien irċieva biss is-somma ta' €652.40 u għalhekk kumpens ta' €30,000 lanqas mhu nofs il-qligħ li kellu jirċievi. Isostni li f'dik is-somma m'hemmx proporzjonalita` bejn il-piż li ġarr u l-vantaġġ li ħadet il-pulizija. Fit-tieni aggravju argumenta biss li meta din il-Qorti tillikwida kumpens li għandu jitħallas lilu, il-kundanna għall-ħlas għandha tirrifletti l-ammont li ser ikun likwidat.

<u>Fatti</u>.

7. Il-fatti l-iktar rilevanti għall-iskop ta' dan l-appell huma s-segwenti:-

i. Ir-rikorrent xtara l-fond 7, Misraħ Arċisqof Gonzi, Kalkara b'kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1993 pubblikat min-Nutar Tonio Spiteri.
ii. Il-fond xtrah bil-prezz ta' elf lira Maltin (Lm1000) li tħallsu fuq il-kuntratt. Fl-istess kuntratt jingħad li l-fond mikri bħala għassa tal-pulizija b'kera ta' Lm14 kull sena.
iii. Il-fond ilu mis-snin ħamsin mikri bħala għassa tal-pulizija.
iv. B'ittra datata 29 ta' Mejju 1995 li r-rikorrent bagħat lill-Ministru tal-Intern, talab li jinstab fond alternattiv biex jintuża

bħala għassa tal-pulizija. Ir-rikorrent kiteb li jrid il-fond sabiex jużah bħala d-dar taż-żwieġ peress li fi ftit xhur oħra kien ser jiżżewweġ.

v. B'ittra datata 17 ta' Ottubru 1995, ir-rikorrent irċieva tweġiba mingħand is-Segretarju Privat tal-Ministru li infurmah li l-fond jintuża bħala għassa tal-pulizija u ilha titħallas kera sa minn qabel l-1958. Żied li l-fond hu ideali sabiex jintuża għal dak l-iskop u l-pulizija mhux ser toħroġ minnu.

vi. B'ittra datata 22 ta' Frar 2010 ir-rikorrent għamel referenza għall-emendi li kienu saru fil-liġi tal-kera, u talab awment tal-kera fl-ammont ta' €185 fis-sena. Madankollu l-awment li ngħata kien ferm inqas (ara affidavit tar-rikorrent a fol. 33). Xehed li issa qiegħed jirċievi €72.

vii. Skont rapport tal-Perit Mario Axisa, wara d-digriet li tat il-Qorti fis-26 ta' Novembru 2018, il-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża hu €730 kull xahar, ċioe` €8760 fis-sena sena. Il-qies totali tal-fond hu 122 metru kwadru, li jinkludi fih il-bitħa u gallarija. Il-fond fih erbat ikmamar u qiegħed fuq żewġ sulari u fih il-bejt. Kif jidher mir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-perit tekniku, il-fond jinsab f'post ċentrali tal-Kalkara u faċċata hemm il-baħar. Il-fond hu antik u għandu bżonn dawra.

viii. Permezz ta’ nota preżentata fis-6 ta’ Mejju 2019, l-istess perit tekniku ta l-valur lokatizju tal-fond għas-snin 1995 (€159); 2000 (€225); 2005 (€417); 2010 (€428); u 2015 (€492). Stima ta’ kera għal kull xahar.

Appell tal-Avukat tal-Istat.

L-ewwel aggravju.

8. Hu fatt li fid-data li r-rikorrent xtara l-fond, 10 ta’ Diċembru 1993, kien jaf li l-fond mikri u kien jintuża bħala għassa tal-pulizija b’kera ta’ Lm14 fis-sena.

9. Pero` li ma jsemmux l-appellanti hu li minn dakinhar għaddew iktar minn sitta u għoxrin sena u tista’ tgħid ma nbidel xejn mill-posizzjoni tas-sid u l-inkwilin. Il-fond għadu jintuża bħala għassa tal-pulizija b’kera miżera meta paragunat ma’ dak li jagħti s-suq miftuħ, skond l-istima li għamel il-Perit Tekniku Mario Axisa (ara rapport a fol. 348-358).

10. L-appellanti għamlu referenza għas-sentenzi ta’ din il-Qorti fl-ismijiet Emanuel Said Limited v. Carmel Zammit et tal-5 ta’ Lulju 2011, u Albert Cassar et v. Il-Prim’Ministru et tat-22 ta’ Frar 2012 fejn intqal li s-

sid kien volontarjament għamel ftehim ta' lokazzjoni meta l-liġi speċjali tal-kera kienet ilha s-snin *in vigore*.

11. Madankollu hemm ġurisprudenza kemm lokali u wkoll tal-QEDB, li wkoll fejn is-sid ikun ta l-fond b'lokazzjoni, xorta ma jitlifx il-jedd li jipproponi dawn it-tip ta' proċeduri (ara per eżempju sentenza tal-QEDB Cassar v. Malta tat-30 ta' Jannar 2018). Fis-sentenza riċenti Aquilina v. Malta (40246/18) tad-9 ta' Ġunju 2020, il-QEDB qalet:

> *"The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property priċes in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50)".*

12. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn l-istess raġunament ma japplikax għall-każ fejn is-sid ikun xtara fond li hu diġa` mikri u fejn il-kirja hi protetta taħt waħda mil-liġijiet speċjali. Dan meta tikkunsidra li minn meta r-rikorrent xtara l-fond għaddew iktar minn 26 sena, li hu perjodu twil u ma nbidel xejn sabiex itejjeb il-posizzjoni ta' sid il-kera. Fejn qatt 26

sena ilu wieħed kien jistenna li l-valur tal-proprjeta` f'Malta kienet ser tiżdied daqshekk?

<u>It-tieni aggravju.</u>

13. Dan l-aggravju hu dwar dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti iddeċidiet li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. L-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti ma qisitx sew dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

15. Il-Qorti tosserva:-

i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li *"ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun"* ma jista' jittieħed jekk mhux *inter alia* bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, *"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-subartikolu).....".* It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

17. Madankollu m'għandux raġun l-Avukat tal-Istat li jgħid li l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax minħabba li jirreferi biss dwar *'teħid forżuż'* ta' proprjeta\`. L-Art. 37 jipprovdi 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 proprjeta\` u għalhekk huwa mħares ukoll taħt l-Art. 37 għalkemm is-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta\`. Għalhekk tiċħad it-tieni parti tat-tieni aggravju.

<u>It-tielet aggravju.</u>

18. L-appellanti jsostnu li l-Konvenzjoni Ewropea ma tapplikax, *ratione temporis*. F'dan ir-rigward għamlu referenza għall-Artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4"*.

19. L-appellanti argumentaw li l-fond kien ingħata b'kera sa minn qabel l-1958. Komplew jargumentaw li peress li l-Konvenzjoni bdiet tapplika f'Malta mill-1987, l-azzjoni ma tistax tiġi kkunsidrata mill-aspett konvenzjonali għaliex kemm il-liġi kif ukoll il-kirja saru qabel it-30 ta' April 1987 imsemmi fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

20. Dwar dan l-ilment din il-Qorti diġa` kellha l-opportunita` li tesprimi ruħha per eżempju fis-sentenza Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Ġenerali et, tad-29 ta' April 2016:-

> *“"27. A skans ta’ ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt."”*

21. Raġunament li ovvjament japplika wkoll fir-rigward tal-Kap. 69.

22. Fl-istess aggravju l-appellati argumentaw li sa fejn l-ilment tar-rikorrent hu bażat fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skond il-proviso ta' dik id-disposizzjoni kull Stat għandu jedd li jagħmel liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Kompla li dik id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

23. Għalkemm din il-Qorti ma teskudix li hemm interess ġenerali peress li l-għassa tal-pulizija qegħda tagħti servizz lill-komunita tal-Kalkara. Madankollu, hemm żbilanċ sproporzjonat bejn l-interessi tas-sid u tal-interess ġenerali.

24. Il-Prim'Awla, din il-Qorti u l-QEDB ilhom issa snin jirrepetu l-istess ħaġa, ċioe` li hu meħtieġ element ta' proporzjonalita` 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- proprjeta`. Dan apparti li l-kirja tista' tgħid hi għall-perjodu indefinit, u m'hemmx ħjiel meta r-rikorrent jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.

25. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ <u>Scerri v. Malta</u> deċiż fis-7 ta' Lulju 2020 (Application Number 36318/18) saħqet:-

> *"43. The Court reiterates that a taking of property can be justified only if it is shown, inter alia, to be "in the public interest" and "subject to the conditions provided for by law". Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, <u>a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community</u> and the requirement of protecting the individual's fundamental rights, the search for such fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, §§ 69-74, Series A no. 52, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*
>
> *"44. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment of whether or not the contested measure respects the requisite fair balance and, in particular, whether it imposes a disproportionate burden on the individuals (see Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI). In this connection, the taking of property without payment of an amount proportionate to its value will normally constitute a disproportionate interference, whilst a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances. However, Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may warrant reimbursement of less than the full*

> *market value (see Tagliaferro & Sons Limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta, nos. 75225/13 and 77311/13, § 68, September 2018).”* (enfasi tal-Qorti).

26. Għalhekk, għalkemm l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jiggarantixxix kumpens sħiħ fejn ikun hemm għanijiet leġittimi li jittieħdu fl-interess ġenerali, xorta jibqa meħtieġ l-element ta’ proporzjonalita` bejn il-kera li tippermetti l-liġi u dak li potenzjalment jista’ jinkiseb fis-suq miftuħ. Bilanċ li f’dan il-każ żgur li ma nżammx meta tikkunsidra d-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas u dik li s-sid jista’ jikseb jekk jikri l-fond fis-suq miftuħ li m’huwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilin.

Ir-raba’ aggravju.

27. Dan l-aggravju jindirizza r-rimedju li tat l-ewwel Qorti fir-rigward tal-kumpens. Isostnu li r-rimedju tal-kumpens m’huwiex ġustifikat u f’kull każ eċċessiv meta tikkunsidra li l-kontroll ta’ użu sar għal raġuni leġittima.

28. L-ewwel Qorti illikwidat kumpens ta’ tletin elf euro (€30,000). Osservat li minn dak li qal il-perit tekniku, bejn is-sena 1995 u 2019, ir-rikorrent kien jirċievi €108,972 f’kirjiet li kieku seta’ jikri l-fond fis-suq miftuħ. Kompliet li meta tqis li kien biss disa’ snin wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2009, li r-rikorrenti ppreżenta l-kawża u matul is-snin aċċetta l-kera li kienet offruta lilu, is-somma ta’ €30,000 hu kumpens xieraq.

29. Din il-Qorti tosserva kif:-

i. Meta fl-1993 ir-rikorrent xtara l-fond, kien jaf li l-fond mikri lill-Istat sabiex jintuża bħala għassa tal-pulizija.

ii. Il-fatt li l-kirja hi waħda protetta taħt il-liġi speċjali, ovvjament wassal sabiex ir-rikorrent xtara l-fond għall-prezz ferm baxx ta' Lm1,000. Dan ifisser li għall-investiment ferm żgħir li għamel, xtara fond li llum żgur li għandu valur konsiderevoli wkoll meta tqis f'liema parti tal-Kalkara jinsab.

iii. Fl-2009 saru emendi fil-liġijiet tal-kera li wasslu sabiex il-kera togħla għal €185 kull sena (Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili) għad-djar ta' abitazzjoni u wkoll fondi kummerċjali (artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili). Pero` ma jirriżultax li l-emendi ipprovdew għall-kirja tat-tip in eżami. F'kull każ fir-rigward tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, il-ġurisprudenza hi ċara fis-sens li l-awment tal-kera kontemplat f'dik id-disposizzjoni ma servix biex ineħħi l-iżbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali.

iv. Il-provi juru li s-sid kien talab lill-Ministru tal-Intern sabiex jingħata lura l-fond għaliex kien ser jiżżewweġ u ried jużah bħala d-dar konjugali. Ma jidhirx li taħt il-Kap. 69 kien hemm ostakolu sabiex ir-rikorrent jipproponi proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u jitlob li ma jġeddidx il-kirja għall-użu personali tiegħu, ġialadarba l-fond mhuwiex ħanut u lanqas abitazzjoni. Pero` m'hemmx prova li r-rikorrent kien ippreżenta proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond. Fil-fatt hu stess xehed li wara rċieva l-ittra tas-17 ta' Ottubru 1995 mingħand is-segretarju tal-Ministeru tal-Intern, kien issellef dar mingħand missieru fejn mar jgħix u għadu jgħix hemm sal-lum (paragrafu 6 tal-affidavit a fol. 32).

v. Skond l-istima tal-valur lokatizju li għamel il-perit tekniku fil-perjodu bejn l-1995 u 2019, kirja fis-suq miftuħ kienet tirrendi total ta' €108,972 bħala kera.

vi. L-istima mill-perit tekniku saret biss waqt il-kawża u ovvjament hi opinjoni soġġettiva.

30. Meta tqis dak kollu li għadu kif issemma fil-paragrafu preċedenti, il-Qorti hi tal-fehma li s-somma ta' €30,000 hi ġusta u fiha għandha wkoll tinkludi d-danni morali.

31. L-intimati ilmentaw ukoll dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ordnat li l-intimati għandhom jiżgumbraw minn ġewwa l-fond fi żmien sitt xhur. F'dan il-każ il-Qorti m'hijiex ser tvarja dik il-parti tas-sentenza ġialadarba l-kirja hi favur il-Gvern. Fil-fehma tal-Qorti dan hu l-uniku rimedju li verament hu l-iktar wieħed floku meta tikkunsidra li din mhijiex kwistjoni bejn persuni privati, u d-diskrezzjoni wiesgħa li għandha l-Qorti tal-ewwel grad u din il-Qorti fl-għoti ta' rimedju għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali. L-Istat hu responsabbli għall-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u r-rimedju li għandu jagħti hu dak li jirritorna lura l-fond lis-sid. F'dan il-każ l-għoti ta' kumpens biss mhuwiex rimedju suffiċjenti.

32. Il-Gvern ilu sa mis-snin ħamsin igawdi dan il-fond u jużah bħala għassa tal-pulizija, u jħallas kera ferm baxxa. Il-Gvern għandu l-mezzi, inkluż dawk finanzjarji, sabiex isib fond alternattiv biex jintuża bħala għassa tal-pulizija. B'hekk ma jkomplix igawdi minn liġi li qegħda ta' kuljum tikser il-jedd tas-sid billi tpoġġi fuqu piż sproporzjonat.

Il-ħames aggravju.

33. F'dan l-aggravju l-appellanti ilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli tqis l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u l-konsultazzjoni vasta li kien hemm.

34. L-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 tejbu ftit il-posizzjoni tas-sid għal dak li għandu x'jaqsam mal-kera. Pero` id-diskrepanza bejn l-awment fil-kera kontemplat bl-emendi u l-valur lokatizju fis-suq miftuħ, tibqa' enormi.

35. Għal dak li jirrigwarda 'l hekk imsejħa *'l-konsultazzjoni vasta li kien hemm warajha'*, ma tfisser xejn. Il-fatt li seta' kien hemm konsultazzjoni mal-pubbliku ma jfissirx li l-emendi irrimedjaw għan-nuqqasijiet serji li fiha l-liġi speċjali.

Is-sitt aggravju.

36. L-aħħar aggravju hu dwar il-kap tal-ispejjeż.

37. Għalkemm l-appellanti ingħataw raġun għall-parti mill-ewwel aggravju, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn l-appellat għandu

jagħmel tajjeb għall-parti mill-ispejjeż ġudizzjarji. Dan meta tqis li xorta hemm ksur tal-artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Appell inċidentali tar-rikorrent.

38. Ir-rikorrent jippretendi li l-Qorti tal-ewwel grad kellha tillikwida kumpens għola mis-somma ta' €30,000 għall-perjodu ta' 27 sena li ilu jsofri ksur tad-dritt fundamentali.

39. B'riferenza għar-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat il-Qorti diġa` għamlet konsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward f'paragrafu 27 ta' din is-sentenza. Dan kien każ fejn ma jirriżultax li kien hemm xi raġuni li tipprekludi lir-rikorrent milli jippreżenta kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jkomplix iġedded il-kirja minħabba li għandu bżonn il-fond għall-użu personali sabiex jużah bħala r-residenza tiegħu. Dan apparti li l-Qorti tal-ewwel grad tat lir-rikorrent l-aqwa rimedju possibbli, ċioe` li jingħata lura l-pussess tal-fond oġġett tal-kawża.

40. It-tieni aggravju jiddependi fuq l-ezitu tal-ewwel aggravju u in vista ta' dak li ntqal fil-paragrafu preċedenti, tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeċiedi l-appell billi:-

1. Tilqa’ parzjalment it-tieni aggravju tal-appellanti u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal-lanjanza tal-appellat għar-raġuni li ngħatat f’paragrafu 13 ta’ din is-sentenza. Għaldaqstant, tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-20 ta’ Jannar 2020 billi tiċħad l-ewwel talba in kwantu tirreferi għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
2. Tiċħad il-kumplament tal-appell tal-appellanti.
3. Tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrent u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.
4. Spejjeż tal-appell a karigu tal-appellanti filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali huma a karigu tal-appellat Bonello.
5. Ir-Reġistratur għandu, kif jgħid 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.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr