QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 2

Rikors numru 79/2017 JZM

Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina

v.

L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeleine Bezzina

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta żewġ appelli, wieħed tal-Avukat tal-Istat u l-ieħor ta' Madeleine Bezzina, u appell inċidentali tal-atturi minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Mejju 2019 li biha sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet ('Konvenzjoni') u tat rimedju għal dak il-ksur.

2. Il-fatti l-iktar rilevanti li jirriżultaw mill-provi huma:-

i. B'kuntratt tat-2 ta' Marzu 2004 l-atturi Emanuel u Dorothy Bezzina xtraw il-flat numru 1/45, Broadway Flats, Triq il-Fuxa, San Gwann.

ii. Fiż-żmien tal-akkwist il-fond kien okkupat mill-konvenuta b'kirja li bdiet fi Frar 1993.

iii. Il-konvenuta tħallas kera ta' €70 fix-xahar u tgħix waħedha.

iv. L-attur u l-konvenuta huma aħwa.

v. L-atturi ottjenew permess ta' żvilupp sabiex jibnu sular ieħor.

vi. Il-Qorti nkarigat perit tekniku li rrelata li l-appartament fih kejl ta' 79mk u fis-suq għandu valur ta' €151,000. Fil-fehma tal-perit tekniku l-kera fl-1992 kienet €1029 fis-sena filwaqt li fl-2018 telgħet għal €4963 fis-sena.

3. L-atturi ppreżentaw il-kawża fit-12 ta' Ottubru 2017 u talbu lill-Qorti sabiex:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kirja vigenti tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta` Appartament numru hamsa u erbghin (45), `Broadway Flats`, Triq il-Fuxa, San Gwann lill- intimata Madeleine Bezzina, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u tikser d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1, tal- Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

"2. Tiddeciedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u ghalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimata fir-rigward tal-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-Blokk ta` Appartament

numru hamsa u erbghin 45, `Broadway Flats`, Triq il-Fuxa, San Gwann u Tordna l-izgumbrament tal-istess intimata Madeleine Bezzina mill-fond de quo.

3. Tiddeciedi alternattivament illi l-intimata ma ghandha l-ebda dritt legali illi issostni il-pozizzjoni taghha taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta jew taht xi ligi ohra biex tkompli tokkupa l-istess fond.

Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta li ma kreatx bilanc gust bejn d- drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin u dan ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u dan ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Tordna li l-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal- Bniedem.

7. Taghti kull rimedju li jkun Jidhrilha xieraq u opportun”.

4. L-ewwel Qorti iddeċidiet:-

“Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, wara li tat konsiderazzjoni lill- eccezzjonijiet tal-intimati, billi qeghda taqta`u tiddeciedi hekk :-

“Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi, filwaqt illi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta` propjeta` ta` l-appartament numru wiehed (1) li jifforma parti mill-blokk ta` appartramenti numru hamsa u erbghin (45) ‘Broadway Flats’, Triq il-Fuxa, San Gwann, kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, tiddikjara illi r-rikorrenti ma garrbu l-ebda vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta` propjeta`, kif imhares bl-Art 37 ta` l-Kostituzzjoni ta` Malta.

“Tichad it-tieni (2) talba fl-intier taghha kif dedotta.

“Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba, billi tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex tibqa` jokkupa u toqghod fl-appartament fuq riferit.

"Riferibbilment ghar-raba` (4) talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali wahdu huwa responsabbli sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghhom kif fuq inghad.

"Riferibbilment ghall-hames (5) talba, tillikwida favur ir- rikorrenti in linea ta` danni pekunjarji s-somma ta` hmistax-il elf Ewro (EUR 15,000) ghall-vjolazzjoni subita tad-dritt taghhom ghall-propjeta` kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

"Riferibbilment ghas-sitt (6) talba, tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif fuq likwidata.

"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba` (7) talba.

"Tordna lir-rikorrenti u lill-Avukat Generali sabiex ihallsu nofs kull wiehed tal-ispejjez kollha ta` din il-kawza".

5. L-ewwel Qorti irraġunat hekk:-

*"**III. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tielet (3) eccezzjoni tal-intimata Bezzina</u>***

"Fl-ewwel (1) eccezzjoni, l-Avukat Generali qieghed jeccepixxi li r-rikorrent ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli bil-Kap 69.

"Lanqas qatt talbu awment fil-kera.

"It-tielet (3) eccezzjoni tal-intimata Bezzina hija fuq l-istess linja.

....

"Stabbiliti dawn il-parametri, li johorgu mill-gurisprudenza, din il- Qorti trid tqis jekk skont il-fatti tal-kaz tal-lum : (i) ir-rikorrenti kellhomx ghad-dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji li kienu accessibbli, xierqa, effettivi u effikaci sabiex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom ; u (ii) jekk ir-rimedju ordinarju kienx ikopri ghal kollox il-lanjanzi tar-rikorrenti. Fi kwalunkwe kaz, tibqa` d-diskrezzjoni ta` din il-Qorti li taghzel "li tezercita s-setghat taghha" anke meta min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi ohra ta` rimedju.

"Il-Qorti tqis illi l-fatt li r-rikorrenti ma hadux passi ohra, ghajr ghall-procediment tal-lum, ma jnaqqas xejn mid-dritt tal-azzjoni taghhom. L-ghan ewlieni ta` procediment ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iggarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha tinghata rimedju effettiv u minghajr dewmien. Hija gurisprudenza stabbilita illi, anke jekk procediment kostituzzjonali huwa ntiz biex ikun straordinarju, cittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tieghu m`ghandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju,

jekk ir-rimedju li jista` jinghata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tieghu.

....

"L-intimata Bezzina ssostni li jekk ir-rikorrenti riedu zieda fil-kera, kellhom jagixxu skont il-Kap 69. Bhala fatt qatt ma talbuha zieda fil- kera. U lanqas hadu azzjoni ghal dak il-ghan. Infatti fl-ittra legali datata 9 ta' Gunju 2017, ir-rikorrenti intimawha sabiex tizgombra mill-fond de quo fuq il-pretest illi "l-kirja ta' dan il-fond tilledi d-drittijiet fondamentali tal-mittenti ".

....

"Barra dan hekk, ma jistax ikun hemm ripreza tal-fond ghaliex jehtieg li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti qabel ma' l- Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

"Isegwi ghalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimata Bezzina hija regolata bil-Kap 69, ir-rikorrenti ma jistghu jaghmlu xejn biex itejjbu l- pozizzjoni taghhom. Anke li kieku r-rikorrenti pprezentaw talba ghall- awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna meta kkomparat mal-kera li fond bhal dak mikri lill-intimata jista' jinkiseb fis-suq hieles. Ma hemm l-ebda paragun bejn il-valur tal-proprjeta` lura fl-1914 u dak tal-lum.

"Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi ghall-Kap 16 li saru bl-Att X tal- 2009 ma jistghux jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghal-lanjanzi tar-rikorrenti ghaliex anke b`dawk l-emendi jirrizulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531C tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles.

"Huwa opportun illi jigi osservat li t-talba tar-rikorrenti hija ccentrata fuq ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom. Anke jekk il-Bord ghandu s-setgha illi jawtorizza awment fil-kera, il-Bord m'ghandux is-setgha illi jistharreg allegat ksur. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tinghata biss minn din il-Qorti. Tajjeb jinghad ukoll illi l-presentata ta` kawza wahda kif odjerna, minflok tnejn b`dik ordinarja bil-wisq mhux effettiva, tissarraf f`ekonomija ta` gudizzju. Din il-Qorti kif adita hija munita b'firxa akbar ta' setghat, u ghalhekk ir-rimedju li jinghata jolqot l-ilment fl-aspetti kollha tieghu.

....

"Din il-Qorti tishaq illi "l-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill- kliem piu o meno ezatti ta` l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju [Kollez. Vol.XXXIV.III.746]." Fil-kaz tal- lum, din il-Qorti tghid illi l-azzjoni kif impostata mir-rikorrenti tista` biss tigi deciza minn qorti bhal din ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ma tistax tkun trattata minn qorti jew tribunal ta` gurisdizzjoni ordinarja.

"Ghalhekk, filwaqt illi tiddikjara li sejra tezercita s-setghat taghha kif previst bl-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni u bl-Art 4(2) tal- Kap 319, qeghda tichad l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tielet (3) eccezzjoni tal-intimata Bezzina".

....

*"**V. L-ewwel (1) talba***

"Bl-ewwel talba, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu mill-qorti dikjarazzjoni li bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-Kap 69 ghall-kirja vigenti mhux qed jithallew igawdu l-fond in kwistjoni, propjeta` taghhom, bi ksur tal-jeddjiet fondamentali taghhom hekk kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*"**1. L-Art 37 tal-Kostituzzjoni***

"L-Avukat Generali qieghed jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jipproponu t-talba abbazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, billi d-disposizzjoni tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`li mhuwiex il-kaz tal- lum. Sabiex wiehed ikun jista`jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tkun zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`. Fil-kaz odjern, skont l-Avukat Generali, ma sar ebda zvestiment ghaliex bit-thaddim tal-ligi in kwistjoni ir-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni.

....

"Il-pronunzjament tal-Qorti dwar l-Art 37 tal-Kostituzzjoni kien ikkonfermat b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta` Dicembru 2009.

"Ghalkemm fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta` din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti hija tal- fehma konsiderata illi d-disposizzjonijiet mertu ta` din il-kawza ma jwasslux ghal tehid forzuz tal-propjeta` izda ghal kontroll fl- uzu taghha.

"Ghalhekk l-ewwel (1) talba safejn din tirrigwarda ksur tal- Art 37 tal-Kostituzzjoni qeghda tkun michuda.

*"**2. L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni***

......

"Id-disposizzjoni hija gwidata minn tliet principji :-

"a) Illi kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' b'mod pacifiku ;

"b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta' jista' jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall- principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

"c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jghaddi ligijiet sabiex inter alia b`mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fl-interess pubbliku, bhal meta jintroduci legislazzjoni ntiza sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

....

"Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, diversi kienu d- decizjonijiet tal-Qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Din il-Qorti tosserva illi l-bicca l-kbira tad-decizjonijiet kienu jolqtu l-applikazzjoni tal- Kap 158. Tghid fl-istess waqt illi ghalkemm il-kaz tal-lum jittratta l- applikazzjoni tal-Kap 69, ighoddu ghalih dawk il-principji li hargu minn dawk is-sentenzi ghaliex il-punt komuni fiz-zewg sitwazzjonijiet huwa l- kontroll tal-uzu u tgawdija tal-proprejta' u l-limiti tieghu.

....

"L-Art 1 Prot 1 jigma` fih tliet principji : illi ghandu jkun hemm it- tgawdija pacifika tal-proprjeta` ; illi l-privazzjoni minn possedimenti hija soggetta ghal kondizzjonijiet ; u li l-Istat ghandu l-jedd illi jikkontrolla l- uzu tal-proprjeta` konformement mal-interess generali. It-tlieta, ghalkemm distinti, mhumiex disgunti, peress illi l-ahhar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indhil fid-dritt ghall-godiment pacifiku tal- proprjeta` u ghalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-principju generali espost fl-ewwel principju.

"Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal- legalita`, (ii) tal-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tal-bilanc gust. Irid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tieghu fil-principju tal-"bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti tkun trid taghmel analizi komprensiva tal-varji interessi, u taccerta ruhha jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat l-persuna kellhiex iggarrab piz eccessiv u sproporzjonat.

*"**c) <u>Risultanzi</u>***

"Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b`mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.

"Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.

"Inhasset il-htiega ta` kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta` jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f`Awissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.

"L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal- 31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta` abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l- intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz- zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is- suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

"Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioe` dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal- ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien.

"L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera pero` li dak l- intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa` joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta` parti fil- konfront ta` ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal- Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa.

"Abbinati l-fatti tal-kaz tal-lum mal-insenjamenti gurisprudenzjali, il- Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u kif ukoll il-kontroll fl-ammont tal-kera huma mizuri mahsuba sabiex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta'. Kemm il-modalita' tat- tigdid tal-kera u kif

ukoll il-kontroll fl-ammont ta' kera percepibbli jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil- kaz tal-lum jirrizulta illi l-kirja tal-appartament bdiet fi Frar 1993 meta l- intimata bdiet tikri minghand Guzeppi Debono versu hlas ta' Lm 30 fix- xahar. Fit-2 ta' Marzu 2004 b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marco Burlo', ir-rikorrenti xtraw l-appartament l-iehor fl-istess korp ta' bini u ghalhekk saru s-sidien tal-flat mikri lill-intimata. Dan l-akkwist kien soggett ghall- kirja ezistenti. Ir-rikorrenti akkwistaw l-appartament nru 1 meta l-kirja favur l-intimata Bezzina kienet diga` ilha fis-sehh ghal 11 –il sena.

"L-Avukat Generali jaghmel l-argument illi r-rikorrenti kienu jafu bil- kirja u volontarjament accettaw illi xorta wahda jixtru l-proprjeta` in kwistjoni kif soggetta ghal dik il-kirja, u ghalhekk ma jistghux jghidu illi kienu sorprizi bl-effett tal-Kap 69. Lanqas ma jistghu, fil-fehma tal- Avukat Generali, jilmentaw mill-fatt illi bl-applikazzjoni tal-Kap 69, ir- rikorrenti gew b'xi mod imfixkla fid-drittijiet fondamentali taghhom.

"Dan premess, huwa minnu illi r-rikorrenti xtraw l-appartment de quo u accettaw illi dan kien diga` mikri lill-intimata skont kirja li tiggedded ope legis ghal zmien indefinit bi hlas ta` €70 fix-xahar. Mhux maghruf bil-preciz ghal kemm snin ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera biss jidher li fi zminijiet aktar ricenti ma baqghux jaghmlu dan, tant illi mhux kontestat li l-intimata qeghda tiddepozita l-hlas tal-kera taht l-awtorita' tal-qorti.

"Ghalkemm huwa evidenti li r-rikorrenti ma riedux jibqghu marbuta bil-kirja, ir-rikorrenti u l-awturi taghhom la qatt baghtu ittra ufficjali sabiex ikun hemm awment fil-kera, u lanqas qatt ma talbu awment fil- kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jirrizulta biss illi r-rikorrenti baghtu lill-intimata ittra legali fid-9 ta' Gunju 2017 fejn interpellawha sabiex tizgumbra mill-fond in kwistjoni. Min-naha taghha l-intimata baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha.

"X`wassal lill-awtur tar-rikorrenti sabiex jikri lill-intimata mhuwiex maghruf. Biss kienet x'kienet ir-raguni jibqa` fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjeta` tieghu kien ta` bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x`kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b`daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta` dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjeta` Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta` nuqqas ta` ghazla kienet realta' fil-pajjiz li baq` jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

"Bl-emendi ricenti fiz-zmien gara li filwaqt li l-inkwilini nghataw protezzjoni ma garax l-istess lis-sidien li kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi ghaliex il-legislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-ligi ordinarja sabiex joggezzjonaw b`mod effettiv ghar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizzji. L-uniku triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta` indole kostituzzjonali jew konvenzjonali. (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et vs L- Onorevoli Prim Ministru et)

"Hekk ghamlu r-rikorrenti fil-kaz tal-lum.

....

"Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b`mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta` dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u l-awturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi.

"Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalita' tal-legislazzjoni. Lanqas ma qeghdin jikkontestaw il-legittimita' tal-iskop ghaliex saret. Il-pern tal-ilment taghhom huwa li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ghas-sitwazzjoni taghhom qed ikun hemm ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghaliex jirrizulta ppruvat sproporzjon qawwi kontra taghhom fir-ritorn li jista` jkollhom li kieku t-tgawdija tal-propjeta` kellha tithalla tilhaq il-milja taghha.

"Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`legislazzjoni l-uzu tal-proprjeta' meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l- Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni jkunu qeghdin jinzammu bilanc u proporzjonalita' bejn l-interess generali u ta` dak privat. Huwa evidenti li matul iz-zmien anke l-legislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jehtieg ripensament motivat minn bidla lejn l-ahjar fil-qaghda ekonomika u socjali tal-pajjiz.

"Din il-Qorti tqis illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 ghall-Kap 16, il- kera kellha tizdied kull tlett snin. Cio` nonostante xorta wahda baqghet karenti l-proporzjonalita` li jrid l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, ghaliex ghalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament ghas-sid meta mqabbel ma` s-sitwazzjoni precedenti, baqa` kostrett joqghod ghal quantum ta` zieda dettat mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta. Qabel id-dhul fis-sehh ta' l-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal igarrbu lezjoni tal-jedd taghhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, ghaliex sa mill-1993 kienu kostretti jippercepixxu kera kif dettata mill-Kap 69; imbaghad wara l-1995, bil- liberalizzazzjoni tal-kera, il-qaghda tar-rikorrenti, a paragun ma` sidien ohra, li ma kinux vinkolati bil-Kap 69, tgharrqet aktar.

....

“Fil-kaz tal-lum, jirrizulta ppruvat illi l-kera li qeghda tithallas mill-intimata Bezzina, abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri ghall-kera fis-suq kif din zdiedet bejn l-1993 u llum. Il-figuri li saret referenza ghalihom aktar kmieni jitkellmu wahedhom. Ghalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

“Il-Qorti hija tal-fehma konsiderata illi tenut kont tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piz li kellu jgorr is-sid kien sproporzjonat u eccessiv. Ir-rikorrent kien imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu bla ma nghata kumpens xieraq ghat- tehid tal-pussess ta` l-fond li garrab.

“Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha taz-zewg intimati safejn dawn jolqtu dik il-parti ta` l-ewwel (1) talba li tirrigwarda d-dikjarazzjoni ta` ksur tal-jeddijiet fondamentali tar- rikorrenti kif protetti bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

“Konsegwentement qeghda tilqa` l-ewwel (1) talba tar- rikorrenti limitatament u safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*“**VI. <u>It-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet</u>***

....

“In kwantu jirrigwarda t-tieni talba, din il-Qorti tirriafferma l-principju illi l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk kirja ghandhiex tkun dikjarata xjolta jew jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.

“Billi tqis illi t-tieni (2) talba tar-rikorrenti kif dedotta tohrog barra mill-parametri ta` procediment kostituzzjonali, qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati diretti lejn din it-talba, u ghalhekk qeghda tichad din l-istess talba.

“In kwantu jirrigwarda t-tielet (3) talba, din il-Qorti taccetta li l-konsiderazzjoni rilevanti ghandha tkun illi fil-kaz li jirrizulta illi ligi tikser jeddijiet fondamentali ta` parti, dik il-ligi m`ghandhiex tibqa` tinghata effett bejn il-partijiet dment illi l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` dik il-parti. Din il-konsiderazzjoni tghodd ghall-kaz tal-lum.

“Ghalhekk qeghda tipprovdi dwar it-tielet (3) talba billi tiddikjara li l-intimata Bezzina ma tistax tistrieh aktar fuq id- dispozizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa` tokkupa b`jedd il-fond de quo.

....

*“**b)** **<u>It-tlettax (13) –il eccezzjoni tal-intimata Bezzina</u>***

“L-intimata Bezzina teccepixxi li l-Istat m’ghandux jinzamm responsabbli ghal xi vjolazzjoni ghaliex l-Istat ghandu dritt jezercita kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta’.

“Ghalkemm huwa minnu li l-Istat ghandu kull dritt jaghmel ligijiet dwar il-kontroll tal-proprjeta fl-interess generali, l-Istat ghandu wkoll obbligu impellenti illi jassikura li jkun hemm bilanc bejn l-interess generali u l-interess tas-sidien tal-propjeta`.

“Fil-fehma ta` din il-Qorti il-fatt tal-kaz tal-lum juru li ma nzammx dan il-bilanc.

“L-eccezzjoni qeghda tkun michuda.

....

*“**VIII.** **<u>Il-ħames talba</u>***

....

“Tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali. Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt tajjeb jinghad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

....

“Premessa din il-gurisprudenza, tajjeb jinghad illi meta tigi biex tillikwida l-kumpens, il-Qorti m`ghandhiex toqghod biss fuq id- diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju ta` l-fond fis-suq hieles. Ghalkemm huwa fattur ewlieni, mhuwiex l-uniku ghaliex hemm fatturi ohra li ghandhom effett mitiganti fuq il-quantum tal-kumpens.

“Il-fatturi li jidderminaw l-entita` tal-kumpens huma :-

1. *i) L-interess generali li jillegittimizza l-intervent legislattiv.*
2. *ii) L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti*

u dik li setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinux applikati d-disposizzjonijit tal-Kap 69. Ghalkemm dan il-fattur sejjer jittiehed in

konsiderazzjoni, l-istima tal-prezz tas-suq ghandu jitqies bhala kriterju ndikattiv mhux assolut.

"iii) L-appartament inxtara mir-rikorrenti kif soggett ghal kirja li diga` kienet vigenti favur l-intimata Bezzina.

"iv) Il-fatt li l-appartament jaghmel parti minn blokk ta` zewg appartamenti u ghandu access ghall-bejt. Mid-deskrizzjoni peritali jirrizulta illi l-appartament jinsab fil-kantuniera u qieghed fiz-zona ta' zvilupp ta' San Gwann.

"v) L-incertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l- pussess battal tal-fond minghand l-intimata Bezzina, anke jekk fil-kaz tal- lum il-Qorti mhijiex se tqieghed dan il-fattur fuq quddiem tal- konsiderazzjonijiet taghha.

"vi) Iz-zmien li r-rikorrenti damu jgarrbu l-istat ta` sproporzjon ;

"vii) Il-fatt li r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera ghal numru twil ta' snin.

"viii) Iz-zmien kollu li baqghu passivi bla ma jiehdu azzjoni. Kien biss fl-2017 illi baghtu l-ewwel ittra legali. Qatt qabel ma jirrizulta illi r- rikorrenti vvantaw lezjoni ta` xi dritt fondamentali fil-konfront tal-intimata Bezzina. Ghaddew 13 –il sena qabel ma r-rikorrenti intavolaw dan il- procediment tenut kont illi xtraw l-appartament fl-2004 u l-kawza kienet prezentata fl-2017.

"ix) L-ispejjez gudizzjarji u dawk extra-gudizzjarji, senjatament il- hatra ta` perit ex parte, li kellhom jinkorru r-rikorrenti, sabiex imexxu bl- azzjoni;

"x) L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal snin shah sabiex jipprova jirrimedja b`legislazzjoni ad hoc sabiex isib tarf tal-kwistjoni.

"Tajjeb li jkompli jinghad illi propju ghaliex kull kaz ghandu l-isfond u l-fattispeci partikolari tieghu, huwa evidenti li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna.

"Issa fil-kaz tal-lum, skont il-provi ta` natura teknika, jirrizulta li l-appartament de quo ghandu valur ta' circa €151,000. Fis-sostanza, il-periti jaqblu wkoll dwar il-valur lokatizju tal-appartament. Il-perit ex parte tar-rikorrenti ndika valur lokatizju ta' €400 fix-xahar, waqt li l-perit tekniku ndika valur lokatizju fl-ammont ta' €4963 fis-sena. Ir-rikorrenti qeghdin jippercepixxu kera fl-ammont ta' €840 fis-sena. Dan ifisser li f`sena r-rikorrenti idahhlu mill-fond dak li skont il-periti kienu jdahhlu f`xahrejn li kieku l-flat kellu jkun mikri fis-suq hieles. L-izbilanc u l- isproporzjon huma evidenti.

"Minkejja d-diskrepanza, din il-Qorti tirriafferma li l-kumpens bhala rimedju kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ta` bilfors ghal rimbors favur is-sid tal-valur shih fis-suq hieles.

....

"Meqjusa l-fatti u cirkostanzi tal-kaz, senjatament il-valur lokatizju tal-fond kif svolgja matul iz-zmien, id-dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, il-fatt illi l- post kien akkwistat mir-rikorrenti b`kerrej go fih li kien protett mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, iz-zmien li hadu r-rikorrenti sabiex jintavolaw il-procediment odjern, kif ukoll il-linja ta` gurisprudenza traccjata mill-qrati taghna u mill-ECtHR, din il-Qorti hija ta` l-fehma li filwaqt li ma tarax li hemm lok illi favur ir- rikorrenti jigu likwidati danni morali, fl-istess waqt tghid li favur ir-rikorrenti ghandha tigi likwidata is-somma ta` hmistax -il elf Ewro (€15,000) bhala danni pekunjarji ghall-vjolazzjoni subita tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*"**IX. Is-sitt (6) talba***

"L-ammont likwidat ta` EUR 15,000 ghandu jithallas biss mill- Avukat Generali li jirrapprezenta l-Istat.

"L-intimata Bezzina m`ghandha thallas ebda kumpens lir- rikorrenti ghaliex hija ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti, u m`ghamlet xejn sabiex tikser il-jeddijiet fondamentali tar- rikorrenti.

"Lanqas m`ghandha thallas spejjez gudizzjarji".

Appell tal-Avukat tal-Istat.

6. Fl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat argumenta li l-ewwel Qorti żbaljat meta ddikjarat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bir-rimedji li ordnat. Argumenta li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet li s-sidien ġarrbu piż eċċessiv jew sproporzjonat, minħabba li:

i. Ma jirriżultax li l-appellati qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skond il-Kap. 69.

ii. L-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja fuq spallejn l-inkwilin.

iii. Bl-imsemmija emendi sar iktar diffiċli li l-kirja tintiret.

7. Semma wkoll li meta l-atturi xtraw il-fond (2 ta' Marzu 2004) kienu jafu li fih tgħix inkwilina li kienet tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi speċjali dwar kirjiet li saru qabel l-1995. Inoltre, kompla jinsisti li l-għan wara l-liġi hi l-protezzjoni ta' persuni milli jitkeċċew mid-dar ta' residenza tagħhom fl-egħluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri. Ilment ieħor f'dan l-aggravju jikkonċerna l-kumpens ta' €15,000 li akkordat l-ewwel Qorti.

8. L-Avukat tal-Istat jibqa' jinsisti li l-poplu għandu jgħin f'dan il-qasam tant sensittiv, u fin-nuqqas l-Istat ser ikollu jara minn fejn ser iġib il-flus sabiex jiffinanzja l-bini ta' aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissusidja parti mill-kirjiet. Kompla li għalkemm is-sidien qegħdin jikkontribwixxu fil-qasam tal-*housing* billi ma jirċevux il-kera ħielsa fuq is-suq, min-naħa l-oħra l-Istat qiegħed ipattilhom billi jagħtihom benefiċċji b'xejn bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxi.

9. Ħafna mill-argumenti tal-Avukat tal-Istat diġa` saru f'kawżi oħra ta' din ix-xorta. Din il-Qorti ripetutament qalet li l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll

ma jiggarantixxix kumpens sħiħ fejn hemm għan leġittimu li jkun fl-interess ġenerali, u jista' jkun li l-kera li titħallas tkun inqas mill-valur tas-suq. Iżżid li l-fatt li l-liġi ma tippermettix li sid il-kera jwaqqaf il-kirja meta jrid u għal liema raġuni li jfettilu, m'hijiex waħedha raġuni biżżejjed sabiex jiġi dikjarat ksur tal-imsemmija disposizzjoni tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra jibqa' meħtieġ il-proporzjonalita` bejn il-kera li tippermetti l-liġi u dak li jagħti s-suq ħieles b'mod li fejn ma jkunx qiegħed jitħares il-bilanċ meħtieġ, iwassal sabiex jinkiser il-jedd għat-tgawdija tal-proprjeta`. Il-Qorti f'każijiet ta' din ix-xorta trid tiddetermina jekk is-sidien kinux kostretti li jġorru piż sproporzjonat u eċċessiv.

10. Regolamenti ta' kontroll ta' kirjiet huma fihom infushom indħil fil-jedd ta' sid il-kera fl-użu tal-proprjeta`. Kontroll li għandu jkun fl-interess pubbliku.

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded *ex lege*; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal *capping*; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta.

12. Fil-każ tal-lum il-kera li qegħda titħallas hi €70 fix-xahar, ċioe` **€840 fis-sena**. Skond ma xehdet il-konvenuta:-

"Il-kera kien ta' tletin lira Maltin (Lm30) fix-xahar. Il-post kien mikri lili bħala post vojt. Ma kien hemm xejn ħlief sodda; jiena biddiltha mill-ewwel.

"Meta nqalbet il-valuta Maltija, bdejt inħallas sebgħin euro (€70) fix-xahar".

13. Bħala kera l-istima tal-perit tekniku għas-snin:-

i. 2004 kienet €1931 fis-sena filwaqt li l-fond kellu valur ta' €62560 fis-suq. Ifisser li f'dik is-sena sidien il-kera irċevew 43% tal-istima tal-kera fis-suq miftuħ. Il-kera li tħallset hi 1.34% tal-valur tal-fond.

ii. 2009 kienet €2645 fis-sena filwaqt li l-fond kellu valur ta' €85697 fis-suq. Ifisser li f'dik is-sena sidien il-kera irċevew 31.6% tal-istima tal-kera fis-suq miftuħ. Il-kera li tħallset f'dik is-sena hi 0.98% tal-valur tal-fond.

iii. 2014 kienet €3623 fis-sena filwaqt li l-fond kellu valur ta' €117392 fis-suq. Ifisser li f'dik is-sena sidien il-kera irċevew 23% tal-istima tal-kera fis-suq miftuħ. Il-kera li tħallset f'dik is-sena hi 0.72 tal-valur tal-fond.

iv. 2018 kienet €4963 fis-sena filwaqt li l-fond kellu valur ta' €151000 fis-suq. Ifisser li fl-2018 sidien il-kera qegħdin jirċievu 18% tal-istima tal-kera fis-suq, u 0.6% tal-valur tal-fond skond l-istess stima.

14. Tagħrif li juri li d-dħul ta' sid il-kera qiegħed dejjem jonqos. Billi mhux magħruf x'inhu l-qligħ tal-konvenuta u x'kapital jista' għandha, hu diffiċli li wieħed jagħmel ġudizzju jekk dan huwiex każ fejn verament il-konvenuta jixirqilha li tkompli tgawdi mill-protezzjoni li tagħti l-liġi u s-sidien ikomplu jġorru l-piż. Madankollu l-indikazzjoni hi li l-konvenuta m'hijiex mara ta' mezzi kbar. Ir-ritratti li ħa l-perit tekniku tal-fond minn ġewwa, huma indikazzjoni fihom infushom. Il-konvenuta hi mara anzjana li qegħda tgħix f'appartament żgħir li fih għandu biss il-bżonnijiet essenzjali u xejn iktar. Il-Qorti għandha ferm inqas tagħrif dwar il-mezzi ta' sidien il-kera, inkluż il-kapital.

15. Għalkemm jidher li l-attriċi għandha viċin is-sebgħin sena u tgħix waħedha, mhux magħruf kemm ser tibqa' tgawdi l-fond bħala inkwilina. Dan ovvjament iwassal għal stat ta' inċertezza dwar meta s-sidien ser ikunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Il-Qorti m'għandhiex dubju li l-kera li titħallas hi ferm importanti sabiex jinħoloq bilanċ mal-fatt li l-konvenuta qegħda tgawdi minn protezzjoni indefinita li tagħtiha l-liġi speċjali tal-kera. Hu veru li l-liġi speċjali tipprovdi għal każijiet meta s-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja. Madankollu dan jista' jseħħ biss f'każijiet partikolari u li l-Qorti tiddeskrivihom bħala l-eċċezzjoni u mhux ir-regola. Ċirkostanzi li ma jirriżultax li jeżistu fil-każ in eżami.

16. Għal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera, kien ikun inutli li l-atturi jagħmlu l-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ġialadarba l-kera hi diġa` €840 fis-sena (ara Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69). Hu ferm improbabbli li l-atturi kienu ser jagħmlu l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 għall-awment tal-kera u l-inkwilina ma kinitx ser tikkontesta l-pretensjoni għall-awment. Dan apparti li wara l-Att X tal-2009 l-awment hu regolat mil-liġi stess b'ammonti li huma ferm konservattivi.

17. L-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għall-awment fil-kera fir-rigward ta' fond ta' abitazzjoni. F'dan il-każ l-awment kontemplat f'subartikolu (1) ma japplikax għaliex fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera kienet diga` iktar minn €185 fis-sena (ara l-proviso ta' sub-artikolu (1)). Madankollu skont sub-artikolu (2):-

> *"(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013".*

18. Għalhekk sidien il-kera kellhom jedd jitolbu awment tal-kera b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2013, u imbagħad awment ieħor fl-2016 u l-2019. Skont il-kalkoli li għamlet il-Qorti mis-sena 2013 il-kera kellha tkun €896; 2016 kellha tkun €914.5 u €2019 kellha tkun €953. Kera li pero` għadha 'l bogħod mill-istimi tal-perit tekniku għal dawk is-snin, ċioe` €3623 għas-sena 2013; €3623 għas-sena 2016.

19. L-emenda li saret bl-Att X tal-2009 tpoġġi lil kulħadd f'keffa waħda, irrispettivament minn per eżempju l-eta`, qligħ u kapital li għandu l-kerrej, u jekk hemmx ħaddieħor igħix miegħu. Lanqas ma jikkunsidra l-kundizzjoni ta' sid il-kera.

20. Inoltre hu veru li l-liġi tipprovdi għall-awment tal-kera skond iż-żieda fir-rata inflazzjoni kull tliet snin. Madankollu l-indiċi ta' inflazzjoni m'għandu l-ebda paragun mal-kera li titħallas fis-suq miftuħ, li m'għandha l-ebda relazzjoni ma' dak l-indiċi.

21. Hu minnu li l-atturi xtraw il-fond meta kienu jafu li hemm kirja ta' qabel l-1995. Il-fond inxtara fl-2004 għall-prezz ta' Lm18,000. Prezz ferm inqas mill-istima ta' €62560 li għamel il-perit tekniku, iktar u iktar meta tikkunsidra li inkluż fil-bejgħ hemm l-arja ta' fuq il-fond oġġett ta' din il-kawża. L-istima li għamel il-perit tekniku hi tal-appartament biss u tagħti indikazzjoni ċara li s-sidien marru tajjeb fl-investiment li għamlu.

22. Sewwa qalu l-appellanti li meta l-atturi xtraw il-fond kienu jafu li kien mikri għand terzi. Madankollu l-fond inxtara fl-2004, jiġifieri sittax-il sena ilu u m'hemm l-ebda indikazzjoni li s-sitwazzjoni ser titjib għas-sidien fiż-żmien qarib. Veru li dan ma kienx każ fejn l-atturi krew il-fond u wieħed ma jistax jikkonkludi li ma kienx mistenni li l-prezzijiet ta' immobbli f'Malta ser jogħlew konsiderevolment (ara sentenza tal-QEDB **Albert Cassar et**

v Prim Ministru et tat-30 ta' Jannar 2018). Pero` fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar v Malta** (1046/12) tat-30 ta' Lulju 2015, il-QEDB osservat:

> *"49. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No.1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106)".*

23. Il-Qorti tikkonkludi li l-fatt li hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-iskop soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tas-sid, prinċipalment minħabba d-diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera dovuta taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles – huwa biżżejjed sabiex jikser id-dritt fundamentali tal-atturi kontemplat taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

24. Għal dak li jikkonċerna l-kumpens ta' €15,000 danni pekunjarji li llikwidat l-ewwwel Qorti, l-Avukat tal-Istat argumenta li:-

i. L-ebda kumpens mhu dovut għaliex ma seħħx ksur tad-drittijiet tal-proprjeta`.

ii. Hu rilevanti li l-atturi saru sidien tal-fond fis-sena 2004. Hu minn dakinhar li l-ilment tagħhom jista' jiġi ikkunsidrat.

25. L-ewwel argument hu mingħajr bażi għaliex hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 tal-ewwel Protokoll.

26. Dwar it-tieni argument, m'hemmx dubju li l-atturi m'għandhomx jedd li jippretendu xi kumpens għaż-żmien qabel it-2 ta' Marzu 2004. Data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri.

27. Hu fatt li:-

i. L-atturi xtraw il-fond meta kienu jafu li l-fond mikri. Il-fond xtrawh bil-prezz ta' €41,928 li kellu *market value* ogħla minn hekk, probabbilment proprju minħabba l-kirja favur il-konvenuta. Rilevanti wkoll hu l-fatt li dak il-prezz kien jinklud l-arja sovrastanti l-appartament, filwaqt li l-istima tal-perit tirrelata biss għall-appartament oġġett tal-kawża. Fatt li jkompli jikkonferma kemm l-atturi xtraw il-fond bi prezz tajjeb;

ii. Meta l-atturi xtraw il-fond, ma kien jeżisti l-ebda indikazzjoni li kirjiet ta' qabel Ġunju 1995 ma kinux ser jibqgħu protetti jew li kienu ser jiġu introdotti emendi dwar l-awment tal-kera;

iii. Minħabba l-prezz tajjeb li xtraw il-fond, jekk ibiegħu l-fond battal illum il-qligħ li jagħmlu ser ikun konsiderevolment iktar milli li kieku fl-2004 xtraw il-fond fis-suq miftuħ;

iv. Il-perit tekniku għamel il-kalkoli tiegħu fuq qligħ ta' 3.5% fis-sena fuq il-*market value* tal-fond;

v. Bil-prezz li ħallsu fl-2004, fl-ewwel sena għamlu 2% qligħ fuq il-prezz li ħallsu, u minn hemm dak il-persentaġġ ta' qligħ beda jonqos. Ovvjament sal-lum għadhom qegħdin igawdu mill-fatt li l-fond xtrawh bi prezz aħjar minħabba l-kirja protetta favur l-attriċi. Skond il-kalkoli li għamlet il-Qorti, sal-2010 l-atturi kienu għadhom qegħdin igawdu minn qligħ ta' 1.5% fuq il-prezz li ħallsu miżjud b'6.1% kull sena.[1] Madankollu, illum il-qligħ hu inqas minn 1% fuq il-prezz li l-atturi ħallsu. Hu veru li l-imgħax tal-banek hu llum ftit li xejn. Pero' dak mhuwiex l-uniku mod kif persuna tista' tinvesti flusha.

28. Pero` jibqa' il-fatt li diġa` għaddew iktar minn sittax-il sena minn meta l-atturi xtraw il-fond, u matul dawn l-aħħar ħames (5) snin sidien il-

[1] Il-perit tekniku kiteb, *"Bejn is-sena 1992 u 2016 il-proprjeta` on average għoliet bir-rata ta' 6.1% fis-sena"*.

kera kienu qegħdin jirċievu kera inqas mir-*rental potential value* tal-fond skont l-istimi tal-perit tekniku u li ma ġewx kontradetti. Persentaġġ li jvarja bejn 24% u 18%.

29. Biżżejjed għall-Qorti tirreferi għal dak li ġara fl-aħħar sitt snin, sabiex tikkonkludi li kumpens ta' €15,000 m'huwiex eċċessiv meta tikkunsidra li jkopri sal-lum.

30. Fit-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat argumentat li l-ewwel Qorti ma qisitx l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u skartat il-konsultazzjoni vasta li kien hemm warajha.

31. Il-fatt li kien hemm konsultazzjoni qabel daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 ma jfissirx li dak l-att jew xi partijiet minnu ma jilledux l-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. F'dan ir-rigward diġa` saret referenza għall-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li jirregola l-awment tal-kera ta' djar ta' abitazzjoni.

32. Hu minnu wkoll li bl-Att X tal-2009 saru emendi fis-sens li tnaqqsu n-nies li jgawdu minn protezzjoni flimkien mal-kerrej u li l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħmel tiswijiet straordinarji. Pero` il-fatt jibqa' li dak it-tibdil ma jagħmilx tajjeb għan-nuqqasijiet li fiha l-liġi dwar l-awment fil-kera. Wara kollox f'kirja kkontrollata fejn teżisti inċertezza dwar iż-żmien meta

s-sid ser jirnexxielu jieħu lura l-pussess tal-fond, il-kera hi ferm importanti għas-sid għaliex hu l-mezz li bih jagħmel qligħ fuq il-kapital li għandu.

33. Il-Qorti m'għandhiex dubju li l-liġi kif inhi ma tirrimedjax bil-mod meħtieġ in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali tal-soċjeta li inħoloq bil-Kap. 69, għal dak li jirrigwarda l-kera.

34. Il-Qorti ma taqbilx mal-argumenti tal-Avukat tal-Istat li jissemmew f'paragrafu 8 ta' din is-sentenza. Jekk l-atturi qegħdin igawdu minn kura ta' saħħa b'xejn, dan bħal ħaddieħor. L-istess għall-benefiċċji l-oħra li ssemmew. Kuntrarjament għal dak li l-Avukat Ġenerali qiegħed jagħti lil wieħed x'jifhem, il-kontroll dwar l-użu tal-proprjeta` m'huwiex ġustifikat minħabba xi *quid pro quo* bejn l-Istat u ċ-ċittadin privat.

35. Għaldaqstant, tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat.

<u>Appell tal-konvenuta Madelaine Bezzina</u>.

36. L-aggravji tal-konvenuta huma li:

i. Il-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti huma żbaljati ukoll jekk irreferiet għal sentenzi li fihom l-istess raġunament.

ii. L-atturi ma kinux użaw ir-rimedji ordinarji qabel ippreżentaw il-kawża kostituzzjonali. Ġialadarba kellhom mezz xieraq ta' rimedju u m'għamlu użu minnu, il-Qorti għandha tiddeklina li teżerċita s-setgħa tagħha.

iii. L-ewwel Qorti skartat għal kollox il-proċess ta' konsultazzjoni dwar ir-Riforma tal-Kera u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009.

37. It-talba tal-konvenuta hi sabiex din il-Qorti:

"1) Tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li ma ġewx vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

"2) Tħassarha, tirrevokaha u tannullaha f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u fejn ikkundannat lill-Istat, żbaljatament għall-ħlas ta' EUR 15,000 lir-rikorrenti bħala kumpens għal-leżjoni;

"3) Tħassarha, tirrevokaha u tannullaha f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tinvoka l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tirrisjedi fl-appartament meritu tal-kawża odjerna, Broadway Flats, fi Triq il-Fuxa, San Gwann;

"4) Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti Emanuel u Dorothy konjuġi Bezzina bħala mhux mistħoqqha".

38. Il-konvenuta tilmenta li mat-telf tal-kirja ser ikun hemm tbatija sproporzjonata fuq l-inkwilin u jikkawża leżjoni tad-dritt fundamentali tal-inkwilin għall-ħajja privata u ħajja tal-familja (Artikolu 8) kif ukoll għall-ħarsien minn trattament inuman u/jew degradanti. Kompliet li s-sentenza appellata ġġib fix-xejn il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*.

39. Madankollu, il-kawża għamluha l-atturi u mhux il-konvenuta. F'din il-kawża kellu jiġi mistħarreġ jekk sidien il-kera sofrewx minn ksur tal-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Inoltre, dan il-każ m'għandu x'jaqsam xejn mal-prinċipju *pacta sunt servanda*. Hu veru li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja favur l-attriċi. Madankollu, il-kirja tiġġedded *ex lege* u mhux bis-saħħa ta' kuntratt. Għalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda għażla għajr li jkomplu jonoraw dak li tgħid il-liġi.

40. Għalkemm il-konvenuta argumentat li qegħda tirċievi mingħand l-Istat pensjoni non-kontributorja, ma ressqet l-ebda provi dwar il-qligħ u kapital li jista' għandha. Madankollu ma jidhirx li hi persuna ta' mezzi kbar.

41. Il-konvenuta għamlet ukoll ħafna enfażi fuq il-fatt li meta l-atturi xtraw, kienu jafu li:

i. Hemm kirja ta' qabel l-1995 li qegħda tiġġedded *ex lege*;

ii. Il-liġi tipprovdi għall-kontroll fir-rigward tal-kera pagabbli lis-sid;

iii. Qegħdin jidħlu f'relazzjoni mal-inkwilin, regolata mil-liġijiet speċjali.

42. Dan hu minnu pero` jibqa' fatt li minn meta xtraw il-fond għaddew iktar minn sittax-il sena, u minn dakinhar il-prezzijiet tal-proprjeta` f'Malta ma baqgħux il-prezzijiet li kienu. L-istess fir-rigward tal-kera li titħallas fis-suq miftuħ. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li diġa` qalet b'referenza għall-appell tal-Avukat tal-Istat.

43. Il-konvenuta argumentat ukoll li l-atturi qatt ma ħadu passi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera. Għalhekk naqsu milli jużaw ir-rimedju xieraq taħt il-liġi ordinarja biex tiżdied il-kera. Pero` il-Qorti diġa` spjegat li l-proċedura għall-awment tal-kera ma kien ser iwassal għall-ebda eżitu favur l-atturi meħud in konsiderazzjonijiet il-limitazzjonijiet li hemm fl-istess Kap. 69 għal dak li jikkonċerna awment ta' kera.

44. Tassew hu kif qalet il-konvenuta li l-għan wara l-Kap. 69 hu sabiex jipproteġu lill-inkwilini li għandhom kirja ta' qabel Ġunju 1995, mit-terminazzjoni tal-kirja skond il-volonta tas-sid. Pero` il-fatt li jista' jkun hemm interess ġenerali ma jfissirx li għandu jġorr il-piż fuqu sid il-kera. Il-kera li qegħdin jirċievu jew li huma intitolati għaliha hi ferm 'il bogħod minn dik li hu mistenni li jirċievu kieku jikri l-fond fis-suq miftuħ. Wara kollox is-sidien għandhom ukoll il-jedd li jagħmlu qligħ mill-investiment li jkunu għamlu. Illum il-Gvern ħareġ ukoll skemi fejn beda jikri proprjeta`

mingħand il-privat sabiex tinkera għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Min-naħa l-oħra min inzerta sid ta' fond b'kirja ta' qabel Ġunju 1995, hu kostrett li jkompli jirċievi kera li m'hijiex adegwata għaż-żminijiet tal-lum.

45. M'hemmx dubju li għalkemm hemm inċertezza meta ser tispiċċa l-kirja, min-naħa l-oħra l-konvenuta tgħix waħedha u hi mara avvanzata fl-eta` (min-numru tal-karta tal-identita` jidher li twieldet fl-1951). Għalhekk mhemmx il-periklu li ser ikun hemm ħaddieħor warajha. Pero` hu ovvju li mhux magħruf kemm fadlilha tgawdi l-fond. Li hu ċert hu li l-kirja hi għall-perjodu indefinit.

46. L-inċertezza li hemm dwar meta l-atturi ser jirnexxielhom jieħdu lura l-pussess tal-fond flimkien mal-fatt li l-awment tal-kera mhuwiex adegwat qiegħed iservi sabiex ma jinżammx il-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali. B'hekk il-piż qiegħed ikollu jġorru s-sid. Kif osservat il-QEDB fis-sentenza **Zammit and Attard v Malta**,

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently,* ***the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*** *(ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)".*

47. Dan hu nuqqas ieħor tal-Kap. 69. M'hemmx possibilta` li wieħed jistħarreġ u jidentifika min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma

jixraqlux. F'dan ir-rigward fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** (3851/12) tal-11 ta' Diċembru 2014, il-QEDB qalet:

> *"66. The Court further notes that it has not been disputed that the RRB was not an effective remedy enabling the applicant to evict the tenants (contrast Velosa Barreto, cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that the couple were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation or could have afforded it (see Amato Gauci, cited above, § 71). Consequently,* ***the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*** *(see also Statileo, cited above, § 128).*
>
> *"67. In the present case, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that,* ***having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple C*** *(see Amato Gauci, cited above, § 63). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".*

48. Fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** (47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, il-QEDB qalet:

> *"63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years,* ***the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant****. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".*

49. Fil-każ in eżami mhemmx dik l-inċertezza li s-sidien ser jieħdu lura l-pussess tal-fond. Pero` ma jafux kemm ikollhom jistennew iktar. Veru li meta xtraw kienu jafu li l-fond kien mikri, pero` hu veru wkoll li minn dakinhar għaddew iktar minn sittax-il sena.

50. Il-kunċett ta' *one size fits all*, kif qiegħed jiġri fil-każ ta' kirjiet protetti regolati mill-Kap. 69, hu żbaljat. Kull każ għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Filwaqt li bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur ħa ħsieb li jagħmel emendi għal Kap. 158 fir-rigward tal-kera li titħallas għal kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni meta l-kirja tkun ġiet stabbilita a bażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bis-saħħa tal-Art. 5, 12 jew 12A, mhux l-istess ġara fir-rigward ta' kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni regolati mill-Kap. 69. Dan qiegħed iservi sabiex jikkomprometti l-posizzjoni ta' ħafna inkwilini li m'għandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex iħallsu l-kera li llum il-ġurnata tintalab fis-suq miftuħ.

51. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-ewwel Qorti ddeċidiet:

> *"Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba, billi tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-intimata Madelaine Bezzina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa u toqgħod fl-appartament fuq riferiti".*

52. Hi l-liġi stess li tgħid li disposizzjoni ta' liġi li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, *"3(2)..... dik il-liġi*

*ordinarja għandha, **<u>safejn tkun inkonsistenti</u>**, tkun bla effett”* (artikolu 3(2) tal-Kap. 319).

53. L-ewwel Qorti m’għamlitx referenza għal xi disposizzjoni partikolari mill-Kap. 69. Fis-sentenza **Cedric Mifsud et nomine v. L-Avukat Ġenerali et** tal-31 ta’ Jannar 2014, din il-Qorti qalet:-

> *“Tenut kont tal-fatt li l-esiġenza li jiġi rispettat il-prinċipju ta’ proporzjonalita` huwa parti integrali mill-protezzjoni mogħti bil-Konvenzjoni lid-dritt tal- proprjeta`, liġi li tkun applikabbli fiċ-ċirkustanzi msemmija minkejja li ma jiġix rispettat il-prinċipju ta’ proporzjonalita` hi liġi li tilledi d-dritt fundamentali tal-proprjeta` kif imħares mill-Konvenzjoni u għalhekk f’dawk iċ-ċirkustanzi hi l- istess liġi li hi leżiva tal-Konvenzjoni”.*

54. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appell tal-konvenuta ser jiġi miċħud.

<u>Appell inċidentali tal-atturi.</u>

55. L-atturi lmentaw mill-kap tal-ispejjeż tas-sentenza tal-ewwel Qorti. Isostnu:

> *“3. Illi stante l-fatt illi l-kirja in kwistjoni ġiet dikjarata bħala anti-kostituzzjonali u anti-konvenzjonali u ġie dikjarat illi qed jiġu vjolati d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti appellanti inċidentalment Bezzina, l-esponenti huma aggravati li ġew akkollati lilhom nofs l-ispejjeż ta’ din il-proċedura u umilment jissottomettu illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi tal-azzjoni odjerna jiġu akkollati lill-konvenut appellat inċidentalment l-Avukat Ġenerali”.*

56. L-ewwel Qorti ċaħdet biss parti mill-ewwel talba tal-atturi – dik li tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta – u t-tieni talba li biha

talbet lill-Qorti sabiex tinħall il-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta. Evidentement dan wassal lill-Qorti tal-ewwel grad biex takkolla parti mill-ispejjeż fuq l-atturi. Din il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament tal-ewwel Qorti dwar l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni (ara fol. 28-29 tas-sentenza appellata) li dik id-disposizzjoni tapplika biss fil-każ ta' teħid forżuż ta' proprjeta`, u dan kif diġa` spjegat f'sentenzi ta' din il-Qorti. Madankollu f'dan il-każ l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni xorta ma japplikax minħabba raġunijiet oħra.

57. Ġialadarba nstabet leżjoni tad-dritt fundamentali tal-atturi, irrispettivament jekk hux taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Art. 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti hi tal-fehma li l-ilment tal-atturi hu parzjalment ġustifikat. L-Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għall-parti l-kbira tal-ispejjeż.

58. Madankollu parti mill-ispejjeż għandhom jagħmlu tajjeb għalihom l-atturi minħabba li t-talba ta' żgumbrament ġiet miċħuda. Għaldaqstant, dan l-aggravju ser jintlaqa' parzjalment.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi billi:-

i. Tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat bl-ispejjeż kontrih;
ii. Ticħad l-appell tal-konvenuta Bezzina bl-ispejjeż kontriha.

iii. Tilqa' parzjalment l-appell inċidentali tal-atturi u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li l-ispejjeż huma a karigu tal-Avukat tal-Istat, b'dan li l-ispejjeż relatati mat-talba għall-iżgumbrament huma a karigu tal-atturi. L-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-atturi jinqasmu in kwantu għal tlett kwarti (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat u kwart (¼) a karigu tal-atturi.

iv. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr