QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 28 ta’ April, 2021.

Numru 1

Rikors Kostituzzjonali Numru 119/2018/1 LM

Alexander Caruana u Melanie Caruana

v.

Doris Zarb; u l-Avukat Ġenerali,
illum l-Avukat tal-Istat;

1. Dawn huma żewġ appelli – dak ewlieni tal-konvenuta Doris Zarb u dak inċidentali tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fl-4 ta’ Novembru 2020 li sabet ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom imħares taħt u taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenz-joni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-Liberta-

jiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] kif ukoll ksur tad-dritt tal-istess atturi mħares taħt l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tat rimedju għal dak il-ksur. Il-konvenuta Doris Zarb appellat dwar is-sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u dwar ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti filwaqt li l-Avukat tal-Istat appella dwar is-sejbien ta' ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dwar il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi konjuġi Caruana huma sidien ta' proprjetà fil-Pietà li kienu kisbu b'kuntratt tal-11 ta' Novembru tas-sena 2010. Dan il-fond kien ġà mikri lill-konvenuta Doris Zarb mill-awturi fit-titolu tal-atturi u dan il-kiri kien soġġett għad-disposizzjonijiet Kodiċi Ċivili u tal-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"].

3. L-atturi kienu jirċievu mija seba' u disgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€197.72) fis-sena bħala kera għall-imsemmi fond mingħand l-inkwilina Doris Zarb mill-15 ta' Diċembru 2013 sal-15 ta' Marzu 2017. Mill-15 ta' Marzu 2017 sa Jannar 2018 il-kera żdied għal mitejn u tmien euro (€208) fis-sena.

4. Lill-atturi jidhrilhom illi l-protezzjoni mogħtija lill-konvenuta Doris Zarb bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili toħloq "żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina" peress li "l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi". Igħidu li "l-livell baxx ta'

kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv" fuqhom.

5. Billi dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom imħarsa taħt l-artt. 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi fetħu l-kawża tallum u talbu lill-qorti:

»1. tiddikjara illi … l-emendi tal-Att X tal-2009, u l-Kapitolu 69, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Protokol nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»2. tiddikjara konsegwentement illi l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Kapitolu 69, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett;

»3. tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

»4. tordna b'hekk lill-intimata Doris Zarb sabiex tivvaka l-proprjetà …, u dana billi tivvakaha u tagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

»5. tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

»6. tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

»Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż tal-ittra ġudizzjarja tas-sitta (6) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), u bl-imgħax legali fejn applikabbli.«

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

»… … …

»3. … … … l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur da parti tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem

fil-konfront tagħhom *ai termini* tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll tal-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»4. illi allegazzjonijiet tas-sidien huma infondanti fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher *prima facie* li huwa okkupat minn Doris Zarb fuq bażi legali u għaldaqstant hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom;

»5. illi mill-qari tal-kuntratt ta' xiri tal-11 ta' Novembru 2010 anness mar-rikors promotur jidher li meta xtraw il-fond ir-rikorrenti kienu konsapevoli tal-fatt li qegħdin jixtru l-fond bl-intimata inkwilina tgħix fih tant li fil-paragrafu 3 tal-imsemmi kuntratt ir-rikorrenti 'jiddikjaraw fuq dan l-att illi jafu illi t-terran … huwa mikri lil terzi persuni u huma jaċċettaw dan'. Illi għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal kuntratt ta' xiri b'mod volontarju bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt (inkluż għalhekk il-ftehim tal-awturi tagħhom mal-intimata Zarb), bħalma l-awturi tar-rikorrenti daħlu b'mod volontarju għal ftehim lokatizju mal-intimata Zarb. B'dan ifisser għalhekk li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-awturi tagħhom u huma aċċettaw li jkunu marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku kien sar minnhom, inkluż għalhekk il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond;

»6. illi l-esponent jissolleva wkoll li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) li permezz tiegħu l-intimata Zarb qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni daħlet fis-seħħ ferm qabel li r-rikorrenti xtraw il-fond *de quo*;

»7. illi barra minn hekk, jidher ukoll li r-rikorrenti lanqas biss talbu żieda għal kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifisser dan kollu għall-esponent li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera tal-fond jew inkellha akkwiexxew għal din is-sitwazzjoni;

»8. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern *stante* li dan l-artikolu jitkellem dwar teħid forzuż ta' proprjetà mingħajr kumpens xieraq. Illi fil-vertenza odjerna ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà u allura l-ewwel rekwiżit sabiex tiskatta l-protezzjoni taħt dan l-artikolu huwa monk;

»9. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra d-dispodizzjonijiet tal-Kap. 69 kif ukoll l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tajjeb li jingħad li l-istat għandu dritt '*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest*'. *Inoltre* b'referenza għall-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009 għandu jingħad li din il-liġi qed tgħin lir-rikorrenti u dan b'diversi modi kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera dovuta; kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid; kif ukoll li l-fond in kwistjoni mhux ser jibqa' jintiret

minn ġenerazzjoni għall-oħra u dan kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

»10. illi sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà meta fil-każ odjern l-Istat sempliċement irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sidien tal-fond *de quo* u dan *stante* li s-sidien qatt ma ġew totalment żvestiti mid-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

»11. illi *ai termini* tal-*proviso* tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, il-leġislatur jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà;

»12. illi l-provvedimenti tal-Kap. 69 huma immirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirksotanzi u każijiet spċjali li skont l-imsemmi *proviso* jiġġustifikaw lill-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabilixxi l-kumpens;

»13. illi in vista tal-fatt li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll mhux applikabbli, konsegwentement ma tista' tinsab ebda vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jrid ikun dejjem abbinat ma' artikolu tal-Konvenzjoni. Infatti l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza separata iżda jrid dejjem jiġi eżaminat flimkien ma' disposizzjonijiet oħra tal-istess Konvenzjoni li jiggarantixxu t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni;

»14. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'dan ir-rigward l-esponent jissottometti li huwa neċessarju li sabiex wieħed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjoni li m'humiex oġġettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bażi ta' "*like with like*". *Di più* ma jista' jinstab ebda ksur tiegħu u dan peress illi mhux kull "distinzjoni" neċessarjament tammonta għal "diskriminazzjoni" fis-sens tal-artikolu 14 … … …;

»15. miżjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-liġi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija suġġetta għal kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor li wkoll għandhom proprjetà marbuta b'kirja;

»16. illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud.

»17. illi *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament ta' Doris Zarb mill-fond in kwistjoni m'humiex ġustifikati.«

7. Il-konvenuta Doris Zarb wieġbet hekk għar-rikors promotur tal-atturi:

»Illi qabel xejn jiġi rilevat illi:

»1. l-atturi akkwistaw il-proprjetà permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia tal-11 ta' Novembru 2010;

»2. il-liġi li dwarha qed isir l-ilment, *cioè* l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 saru fis-sena 2009 u ġew f'effett mill-1 ta' Jannar 2010;

»3. it-terran okkupat mill-esponenti skond lil fuq imsemmi kuntratt ġie akkwistat mir-rikorrenti versu l-prezz ta' €11,640.87.

»Eċċezzjonijiet

»Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

»1. Ili fl-ewwel lok, in kwantu l-ewwel talba qed jintalab li l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, kemm dawk sanċiti fl-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319 kif ukoll dawk sanċiti fl-artikoli 34, 37 u 35 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi rilevat illi, fl-ewwel lok, meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà, dawn il-liġijiet kienu ġà *in vigore* in għalhekk huma kienu ben konsapevoli dwar l-istat legali in materja u ma jistax jingħad illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti a bażi tal-liġijiet ġà eżistenti f'sitwazzjoni li daħal fiha hu stess minn jeddu. Din hija ċertament sitwazzjoni ta' *self inflicted situation* u mhux sitwazzjoni fejn il-gvern jew l-esponenti għamlu xi att jew ħadu xi passi li b'xi mod ivvjolaw xi dritt pre-eżistenti tar-rikorrenti u għalhekk fuq din il-bażi t-talbiet relattivi għandhom jiġu miċħuda;

»2. fit-tieni lok ukoll dwar l-ewwel talba, jiġi rilevat illi l-emendi in kwistjoni in kwantu jirrigwarda l-kirja *de quo* żiedu d-drittijiet tas-sidien u mhux naqqsuhom u għalhekk ma jistax jingħad illi f'sitwazzjoni fejn kien hemm ameljorament tal-pożizzjoni tas-sid li dan l-ameljorament jikkostitwixxi vjolazzjoni. *Se mai* l-ameljorament huwa vantaġġ u żvantaġġ u anke fuq din il-bażi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

»3. fit-tielet lok … dak li jirrigwarda l-artikolu 45 (protezzjoni minn diskriminazzjoni) fl-ebda parti tar-rikors ma hemm indikazzjoni ta' x'tip ta' diskriminazzjoni qed jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti u, apparti dan, rigward l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, stante li *si tratta* ta' emendi fil-Kodiċi Ċivili, dawn huma protetti skond dak li hemm dispost fl-artikolu 47 tal-Kostituzzjoni u partikularment fl-artikolu 47(9) u konsegwentement anke fuq din il-bażi t-talba għandha tiġi miċħuda;

»4. illi fir-raba' lok kwantu għat-talbiet l-oħra, *stante* li dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, ġaladarba l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda, għandu jsegwi illi konsegwentement it-talbiet rimanenti għandhom jiġu miċħuda;

»5. illi fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost u sussidjarjament għall-istess, jiġi rilevat illi l-esponenti qiegħda tgawdi l-post bħala inkwilina taħt kirja li ilha *in vigore* snin twal tant illi l-esponenti trabbiet fil-post u għadha tgħix hemmhekk sal-lum. Hija xebba u hija mara anzjana u m'għandiex mezzi. Huwa evidenti illi l-esponenti qiegħda tokkupa l-post skond il-liġi u apparti dan il-

gvern għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess pubbliku bħalma huwa l-każ odjern li huwa ċertament wieħed ta' benefiċċju soċjali u għall-ġid komuni tal-pajjiż;

»6. illi stabbilit hekk allura, skond eżami komparattiv dwar kemm inxtara l-post in kwistjoni u l-awment tal-kera li qiegħda tħallas l-esponenti ċertament ma jistax jingħad li hemm xi żbilanċ ta' ekwilibriju. Illi apparti dan, meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà huma kienu ġa konsapevoli dwar dan tant illi fil-kuntratt *de quo* ġie pattwit espressament li l-post huwa assoġġettat tal-kirja u mhux hekk biss iżda r-rikorrenti wkoll aċċettawha. Ma hemmx leżjoni ta' proporzjonalità. L-adeżjoni tar-rikorrenti għal dan u l-fatt li huma baqgħu jirċievu l-kera huwa ta' konflitt ma' dak li qed jintalab fil-każ odjern u konsegwentement a bażi tal-istess konflitt għandhom jiġu miċħuda;

»7. illi għar-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern jiġi rilevat ulterjorment illi l-esponenti qiegħda tavalla ruħha minn dritt lilha mogħti skond il-liġi u m'hi qed tagħmel xejn ħażin billi qed tagħmel hekk;

»8. jekk hemm leżjoni ta' xi dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti ċertament m'għandhiex tkun l-esponenti li tagħmel tajjeb għall-istess *stante* illi hija qiegħda tobdi l-liġi u għalhekk kwalsijasi rimedju li din l-onorabbli qorti jogħġobha tordna m'għandux ikun leżiv għall-esponenti jew għad-dritt tagħha li tkompli tirriżjedi fil-fond bħala reżidenza ordinarja tagħha u dan billi, apparti l-premess, jekk hija tiġi ordnata li tħallas xi kumpens jew tiżgombra fil-fond in kwistjoni, dan ikun qed iledi d-drittijiet fondamentali tagħha kemm dawk li huma sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.«

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1) tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qegħdin jagħtu jedd ta' kirja protetta lill-intimata Doris Zarb, u b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

»2) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens tad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konseg-wenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, talli dawn ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni;

»3) tillikwida l-kumpens/danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà inkwistjoni, u tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti fis-somma ta'

għoxrin elf euro (€20,000), u dan *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat;

»5) tordna lill-intimata Doris Zarb sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond numru … inkwantu f'dan il-każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 qegħdin jiġu dikjarati li huma inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu li huma bla effett bejn il-partijiet.

»Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali sabiex, f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.«

9. Safejn huma rilevanti għal dawn l-appelli, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»14. Fl-2010 ir-rikorrenti xtraw il-fond … meta dan il-fond kien mikri lill-intimata Doris Zarb b'kirja ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena. Meta r-rikorrenti xtraw l-imsemmi fond, kien diġà daħal fis-seħħ l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula li l-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' regolata mil-liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, b'tali mod li, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 għandu jitla' għal €185, fejn il-kera annwali kienet anqas minn dan l-ammont. Dan l-artikolu tal-liġi jistipula wkoll li fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn €185 fis-sena, din għandha tibqa' titħallas bir-rata ogħla hekk stabbilita, u r-rata ta' kera dovuta għandha tiġi riveduta kull tliet snin, skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

»15. Ir-rikorrenti sostnew li l-protezzjoni mogħtija lill-intimata Doris Zarb bħala inkwilina ta' dan il-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u bit-tibdiliet introdotti bl-Att X tal-2009, ikkreat żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, partikolarment għaliex il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn dak li huma bħala sidien jistgħu jitolbu bil-limitazzjonijiet imposti fuqhom bil-liġi. Ir-rikorrenti qalu li dawn il-limitazzjonijiet jammontaw għal ksur tal-ewwel qrtikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għal ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll ksur tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Qalu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat *in vista*

tal-livell baxx ta' kera, l-inċertezza dwar il-possibilità li xi darba għad ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali. Ir-rikorrenti spjegaw li huma m'għandhom l-ebda rimjedu effettiv għas-sitwazzjoni li jinsabu fiha, u ma jistgħux iżidu l-kera skont il-valur meqjus ġust fis-suq liberu tal-proprjetà fil-preżent, iżda jistgħu biss jirċievu l-ammont indikat fl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li huma offrew diversi opportunitajiet ta' residenza alternattiva lill-intimata sabiex din tivvaka mill-fond inkwistjoni, din baqgħet tinsisti li ma riditx tivvaka minn din il-proprjetà. Ir-rikorrenti qalu li dan kollu jammonta għal kontroll fuq l-użu u t-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tagħhom.

»16. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tal-2009, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jivvjolaw il-jeddijiet tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u kif imħarsa bis-saħħa tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, u konsegwentement talbu lil din il-qorti tiddikjarahom nulli u bla effett, filwaqt li takkordalhom rimedju xieraq. Ir-rikorrenti talbu lil din il-qorti tordna lill-intimata tivvaka l-proprjetà u trodd il-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba f'dan it-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà, u tillikwida u takkorda l-kumpens dovut lilhom *in vista* ta' tali leżjonijiet. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-valuri li wasal għalihom il-perit tekniku ġudizzjarju li kkonkluda li l-valur ta' dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà huwa ta' €165,000, filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' €370 fix-xahar, li jammontaw għal €4,400 fis-sena, u għamlu l-argument li dan l-istat ta' fatt qiegħed iwassal għal telf finanzjarju sostanzjali għalihom ta' kull sena, peress li m'hemmx mod kif huma jistgħu jgħollu l-kera li titħallas mill-intimata.

»17. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu eċċepixxa li f'dan il-każ m'hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt, *stante* li l-intimata Doris Zarb qiegħda tokkupa dan il-fond fuq bażi legali, bis-saħħa ta' ftehim li ntlaħaq bir-rieda ħielsa tal-partijiet. L-Avukat tal-Istat sostna li dan mhux każ ta' teħid forzat tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u f'dan il-każ ir-rikorrenti kienu jafu li kienu qegħdin jixtru l-fond bl-inkwilina fih, iżda xorta waħda għażlu li jidħlu għal kuntratt ta' xiri meta kienu jafu li l-post kien okkupat u li l-awturi fit-titolu tagħhom kienu daħlu għal ftehim lokatizju mal-intimata Zarb. L-Avukat tal-Istat spjega li l-Kap. 69 daħal fis-seħħ ferm qabel dan il-fond inxtara mir-rikorrenti, u r-rikorrenti min-naħa tagħhom ma bdew l-ebda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun hemm żieda fil-kera mħallsa mill-intimata. L-Avukat tal-Istat qal li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-proċeduri odjerni peress li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda teħid forzat tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u l-istat għandu dritt jenforza dawk il-liġijiet neċessarji sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà privata. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, sidien fil-pożizzjoni tar-rikorrenti ġew megħjuna b'diversi modi, kemm fir-rigward taż-żieda fl-ammont ta' kera li jirċievu, kemm fir-rigward tal-obbligi tal-inkwilin versu s-sid, kif ukoll minħabba li l-fond ma jistax jintiret minn ġenerazzjoni ta' inkwilini għal oħra. Ġie eċċepit ukoll li biex ikun hemm teħid forzuż, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, li mhux il-każ

fiċ-ċirkostanzi odjerni, u li f'kull każ l-istat ħass il-ħtieġa li jirregolarizza s-sitwazzjoni tas-suq tal-kera fl-ambitu tal-ġid komuni. L-Avukat tal-Istat spjega li l-leġiżlatur kellu jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas lis-sidien ta' proprjetajiet suġġetti għal kirjiet protetti, u żied jgħid li r-rikorrenti mhumiex korretti meta jgħidu li huma sfaw diskriminati, ladarba jirriżulta li kull sid ta' proprjetà fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti huwa suġġett għall-istess liġijiet. L-Avukat tal-Istat qal ukoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti f'dan il-każ mhumiex ġustifikati, partikolarment fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata.

»18. L-intimata Doris Zarb fir-risposta tagħha eċċepiet li l-liġi li dwarha qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, u għalhekk meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà tagħhom permezz ta' kuntratt li ġie ffirmat fil-11 ta' Novembru 2010, huma kienu konxji ta' dak li tgħid il-liġi li kienet tirregola s-sitwazzjoni tagħhom. Żiedet tgħid li għalhekk il-liġijiet kienu diġà *in vigore* meta r-rikorrenti xtraw din il-proprjetà, u għalhekk dawn ma jistgħu jallegaw ebda leżjoni tal-jeddijiet tagħhom għaliex huma daħlu fis-sitwazzjoni minn jeddhom abbażi ta' liġijiet li kienu eżistenti dak iż-żmien. L-intimata qalet li dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti mhuwa xejn għajr *self-inflicted hardship*. Kompliet tgħid li f'dan il-każ il-gvern m'għamel xejn b'mod attiv sabiex jivvjola xi jeddijiet pre-eżistenti tar-rikorrenti, u żiedet tgħid li l-bidliet li seħħu fil-liġijiet tul is-snin servew biex żiedu l-jeddijiet tas-sidien, u għalhekk ċertament li ma jistax jintqal li kien hemm xi leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti *qua* sidien. L-intimata spjegat li hija mara anzjana li ilha tgħix f'dan il-post għal diversi snin, u qalet li f'dan il-każ m'hemm l-ebda żbilanċ tal-ekwilibriju tenut kont tal-prezz li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà inkwistjoni, u l-fatt li huma kienu jafu li l-fond kien suġġett għal kirja u aċċettawha. L-intimata qalet ukoll li hi min-naħa tagħha ma kisret l-ebda liġi, iżda qiegħda biss tavalla ruħha minn jedd mogħti lilha bil-liġi.

»19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti sostnew li huma m'għandhom l-ebda aċċess għal dan il-fond, għaliex l-intimata tathom diversi problemi sabiex ħalliethom jaċċedu għall-fond f'dawk id-drabi meta huma kellhom bżonn imorru mal-perit sabiex jaraw il-fond. Qalu li l-intimata kienet waqqfithom milli jkomplu bix-xogħol ta' manutenzjoni meħtieġa fil-fond. Ir-rikorrenti qalu wkoll li, bit-tħaddim tal-liġi kif inhi fil-preżent, huma m'għandhom l-ebda tama li sakemm iddum ħajja l-intimata jieħdu l-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti sostnew li minkejja li huma għamlu diversi offerti lill-intimata, inkluż offerti ta' flus u ta' residenza alternattiva, din irrifjutat, għalkemm il-qorti tirrileva li ma nġabet l-ebda prova ta' dawn l-offerti, għajr għal dak li xehdu r-rikorrent u ommu. Ir-rikorrenti sostnew li f'każ li t-talbiet tagħhom ma jintlaqgħux, l-intimata ser tiġi ppremjata talli webbset rasha u bl-aġir tagħha kkawżat telf finanzjarju lir-rikorrenti. Huma tennew il-posizzjoni tagħhom li l-kontrolli fuq l-użu tal-proprjetà tagħhom jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata, u sostnew li l-privat m'għandux jintalab iġorr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali maħsuba għall-protezzjoni ta' individwi fis-soċjetà, sakemm ma jkunx hemm kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti sostnew li f'għaxar snin huma tilfu l-ekwivalenti ta' €42,320 f'kirjiet, u ż-żidiet minimi li jistgħu jirċievu fil-kera minn żmien għal żmien mhuma tal-ebda konfort għalihom, u, mingħajr l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, huma ser jibqgħu fi stat ta' kera forzata.

»20. L-intimat Avukat tal-Istat sostna li, meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, huma kienu jafu li l-liġi kienet tipproteġi l-okkupazzjoni ta' Doris Zarb b'kera kontenuta u kontrollata, u għalhekk huma kienu jafu għal xiex deħlin u b'kemm setgħet togħla l-kera tagħhom. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà bi prezz li kien ta' vantaġġ għalihom, u huma ma sofrew l-ebda tfixkil fil-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. L-Avukat tal-Istat sostna wkoll li kieku mhux għat-tħaddim tal-Kap. 69, li jaħseb għall-provvista u t-tqassim xieraq ta' akkommodazzjoni għal min ikun jeħtieġha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali, eluf ta' persuni f'pajjiżna kienu jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom, u għalhekk din il-liġi taħseb għal bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u l-ħarsien soċjali ta' dawk li l-aktar li għandhom bżonn protezzjoni u ħarsien mill-Istat.

»21. L-intimata Doris Zarb, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid li l-*fair balance test* li jrid jinżamm f'kawżi ta' din ix-xorta jrid jikkonsidra mhux biss l-aspett finanzjarju u t-telf potenzjali li qiegħed jagħmel ir-rikorrent jew il-fatt li l-kirja inkwistjoni ma tistax togħla għajr kif suġġerit bil-liġi, iżda wkoll il-qagħda finanzjarja tal-intimata, il-fatt li hija xebba li għandha tmenin sena, u li d-dħul tagħha huwa wieħed baxx ferm. L-intimata tgħid li meta r-rikorrent xtara l-fond bil-prezz ta' €11,640.87, dan inxtara għal skopijiet spekulattivi, u li r-rikorrent gawda minn sitwazzjoni fejn intalab prezz ridott għal proprjetà li l-valur tagħha fis-suq f'ċirkostanzi fejn din tinbigħ vakata huwa ferm ogħla. L-intimata Doris Zarb saħqet li din il-qorti għandha tagħmel distinzjoni bejn id-dritt tagħha li tavalla ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u li tibqa' tirrisjedi fil-fond, u d-dritt tagħha li l-kera tkun regolata mill-bord, f'ċirkostanzi fejn hija tgħix b'mezzi limitati u fejn l-iżgumbrament tagħha minn dan il-fond ser iħalli effett fuq saħħitha. L-intimata qalet li hija disposta tgħolli l-kera sa kwart tad-dħul li hija tirċievi ta' kull xahar (€700), u f'każ li ser tintalab tħallas ammont ta' kera li jissupera l-ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) ta' €700, għandhom jiġu esplorati modi kif hi tiġi megħjuna tagħmel dan bis-saħħa ta' sussidji offruti mill-Awtorità tad-Djar.

»22. Fl-ewwel lok il-qorti sejra tistħarreġ l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati dwar il-fatt li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà inkwistjoni fis-sena 2010, meta allura r-reġim legali li qiegħed jiġi attakkat minnhom kien diġà fis-seħħ, u għalhekk isegwi li huma kienu konxji tal-konsegwenzi ta' dak li kienu ser jidħlu għalih. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond bi prezz vantaġġjuż għalihom, u għalhekk ir-redditu lokatizju attwalment perċepit minnhom huwa proporzjonat man-nefqa kapitali li huma għamlu biex xtraw din il-proprjetà.

»23. Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawħ mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-

qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbigħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbigħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbigħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbigħu bil-pussess battâl, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien, minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha.

»24. Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti hija li bil-mod kif qiegħed jiġi mħaddem l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u bil-protezzjoni li d-dispos-izzjonijiet tal-Kap. 69 jagħtu lill-intimata, qegħdin jagħmluha imposs-ibbli għalihom li jgawdu l-proprjetà tagħhom, li jużawha kif jixtiequ, anki quddiem sitwazzjoni fejn l-istat fiżiku ta' omm ir-rikorrent jesiġi li din tmur toqgħod f'dar mingħajr taraġ, jew li jirċievu ammont ta' kera li jkun jirrifletti l-prezz ġust fis-suq għall-użu tal-fond minn terzi. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll għaliex bil-protezzjoni li tgawdi l-intimata huma ma jistgħux jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa fil-proprjetà tagħhom, kif ukoll għaliex huma ma jafux meta jew jekk il-fond inkwistjoni għadx ikun fil-pussess tagħhom. Huma dawn il-fatturi li minħabba fihom ir-rikorrenti bdew il-proċeduri odjerni, u dan minkejja li r-reġim legali li qiegħed jiġi attakkat minnhom kien diġà ddaħħal fis-seħħ fiż-żmien meta huma xtraw il-proprjetà inkwistjoni.

»... … …

»26. Huwa n-nuqqas ta' dan il-bilanċ tal-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien u dawk tal-intimata Zarb bħala inkwilina, li din il-qorti qiegħda tintalab tindirizza. Huwa ċar li r-rikorrenti ma xtrawx il-fond fejn tgħix l-intimata flimkien mal-mezzanin ta' fuqu bil-ħsieb li huma jipprovdulha akkomodazzjoni soċjali, jew bil-ħsieb li minn dan l-investiment tagħhom huma jirċievu redditu lokatizju ta' mitejn u tmien Euro (€208) fis-sena, bl-obbligi u bl-oneri l-oħra kollha li r-relazzjoni legali ta' sid u inkwilin iġġib magħha. Kif qalet drabi oħra din il-qorti, id-dispos-izzjonijiet tat-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll fl-awment tal-kera huma miżuri maħsuba mil-leġiżlatur biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà, u jammontaw għal forma ta' interferenza fil-jedd tas-sid li jgawdi l-proprjetà privata tiegħu. Anki l-fatt li l-intimata qiegħda tirrifjuta li tagħti aċċess lir-rikorrenti sabiex dawn ikunu jistgħu jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa fil-proprjetà tagħhom qiegħed jaffettwa t-tgawdija u l-użu tal-proprjetà fejn jgħixu r-rikorrenti, għaliex huwa evidenti anki mir-rapport li sar mill-perit tekniku ġudizzjarju li n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond terran jista' jaffettwa b'mod negattiv il-fond ta' fuqu fejn jgħixu r-rikorrenti.

»27. L-eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'dan il-każ għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-Avukat tal-Istat 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

»34. *In vista* ta' dawn is-sentenzi u ta' diversi oħrajn bħalhom fejn il-qrati tagħna rrikonoxxew l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri, din il-qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u anki sabiex ikun hemm kontrolli leġiżlattivi fir-rigward tal-introjtu li r-rikorrenti bħala sidien jistgħu jirċievu mill-kirja tal-proprjetà tagħhom, u anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif protetta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Barra minn hekk ir-rikorrenti bħala sidien huma mistennija li għal snin twal jibqgħu jġorru waħedhom il-piż soċjali a spejjeż tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-istat, li minkejja li lleġiżla biex jieħu ħsieb il-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 sabiex jiġi assigurat li nies bħall-intimata jkollhom dar fejn jgħixu, naqas milli jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom a spejjeż tagħhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġi u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

»… … …

»37. Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini lkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u disposizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti ai termini tad-disposizzjonijiet konvenzjonali relattivi, u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

»… … …

»39. Minbarra li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza *o meno* tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, jekk jinstab li l-ilmenti tagħhom huma fondati, il-qorti trid tgħaddi biex tipprovdilhom ukoll xi forma ta' rimedju. … … …

»... … …

»40. Il-qorti tqis li f'dan il-każ id-danni li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat f'sitwazzjoni li ilha tipperdura għal diversi snin, fejn ir-rikorrenti sofrew minn leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom,

partikolarment għaliex kien hemm sproporzjon bejn dak li setgħu jirċievu li kieku krew il-fond tagħhom fis-suq ħieles tal-proprjetà u d-dħul tagħhom, u dan b'riżultat tal-intervent leġiżlattiv li permezz tiegħu kien hemm diversi kontrolli fuq it-tgawdija tagħhom ta' din il-proprjetà, għandu jiġi likwidat fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000). Fil-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens, il-qorti kkonsidrat li l-espert tekniku ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li, kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul lokatizju għar-rikorrenti kien ikun ta' aktar minn erbat elef Euro (€4,000) fis-sena, u li għalhekk fl-aħħar għaxar snin ir-rikorrenti tilfu introjtu li jeċċedi s-seba' u tletin elf Euro (€37,000). Dan it-telf fid-dħul tar-rikorrenti ser jibqa' jippersisti għas-snin kollha li fihom l-intimata Doris Zarb ser tibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond, u għalhekk hemm element ta' telf ta' dħul futur li din il-qorti trid tagħmel provvediment għalih fil-likwidazzjoni tagħha. Fil-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens, il-qorti kkonsidrat ukoll li l-fatt li r-rikorrenti ma tħallewx jagħmlu l-manutenzjoni u t-tiswijiet meħtieġa fil-fond fejn tgħix l-intimata; ifisser li dan il-fond ser ikompli jiddeterjora għal perijodu ta' żmien ieħor, bi spejjeż akbar għar-rikorrenti, Ma jistax ma jintqalx ukoll li quddiem sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti, *qua* sidien tal-proprjetà, qegħdin iweġġgħu bl-istat ta' fatt li wassal għal-leżjonijiet sofferti minnhom, l-Istat Malti jippretendi li għandu jkun min qiegħed iweġġa' li jibda proċeduri legali a spejjeż tiegħu sabiex jieħu rimedju. … … …

»... … …

»Il-qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġijiet inkwistjoni irid jilħqu, għandha tingħata direzzjoni li l-intimata Doris Zarb m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offruta lilha mill-Kap. 69 u mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, sabiex tibqa' tokkupa l-fond … … …, liema liġijiet qegħdin jiġu dikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.«

10. Il-konvenuta Doris Zarb appellat b'rikors tat-23 ta' Novembru 2020 li għalih l-Avukat tal-Istat wieġeb fis-26 ta' Novembru 2020 u l-atturi fil-11 ta' Diċembru 2020. Sar ukoll appell inċidentali mill-Avukat tal-Istat fis-26 ta' Novembru 2020 li għalih wieġbu l-atturi fil-11 ta' Diċembru 2020.

11. Nibdew bl-appell tal-konvenuta Doris Zarb. Fl-ewwel aggravju tagħha tgħid li ma kien hemm ebda ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Tfisser dan l-ewwel aggravju tagħha hekk:

»*Fair Balance Test*

»Għar-rigward tal-*fair balance test* l-esponenti tissottometti illi l-appellat akkwista l-fond *de quo* versu l-prezz ta' €11,640 ftit snin qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri. Ċertament dan kien prezz baxx tenut kont li l-fond huwa mikri lill-esponenti.

»Illi ġie nominat espert tekniku li għamel stima ferm ogħla u għalhekk wieħed jistaqsi jekk, għal fini ta' dan it-*test*, għandux jittieħed kont tan-nefqa magħmula biex jiġi akkwistat il-fond jew l-istima tal-perit. Meta l-attur akkwista l-fond ċertament kien hemm element spekulattiv.

»Fid-dawl tas-sentenza reċenzjura ta' <u>Gerald Camilleri *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (113/2018 deċ. 06/10/2020) l-esponenti tissottometti li tenut kont il-prezz u tenut kont iż-żmien relattivament qasir minn meta inxtara l-fond, it-talba tal-attur għandha tfalli dan it-*test*. F'din is-sentenza jingħad hekk:

> »… … …
>
> »32. Fuq il-meritu, din il-qorti ma tistax ma tapprezzax il-qawwa loġika tal-argument tal-konvenuti illi l-atturi għażlu li jixtru fond soġġett għad-drittijiet tagħhom bħala kerrejja u għal limitazzjonijiet oħra fuq id-drittijiet tas-sid li timponi l-liġi. Li kieku xtraw id-dirett dominju perpetwu ta' fond b'ċens mitfiehem ħamsin sena ilu setgħu loġikament jargumentaw l-atturi li r-rata ta' ċens ta' kull sena stipulata ħamsin sena ilu hija illum irriżorja? Il-fatt li flok enfitewsi hemm kiri ma jagħmilx differenza għall-argument għax kemm l-enfitewsi u kemm il-lokazzjoni huma regolati bil-liġi, u l-liġi meta xtraw il-fond l-atturi kienet dik li kienet, u kienet timponi l-limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tagħhom li l-atturi kienu jafu li kienet .... timponi, u kien għalhekk li ħallsu l-prezz li ħallsu u mhux il-prezz tas-suq.
>
> »33. Dan wara kollox kien l-argument ta' din il-qorti fil-sentenza li tat fit-22 ta' Frar 2013 *in re* <u>Albert Cassar *et v.* Prim'Ministru *et*</u> (rik. kost. 14/2010, para. 38 *et seqq*.). Tassew illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'sentenza mogħtija f'kawża li l-istess Cassar ressaq kontra Malta (rik. 50570/13, 30 ta' Jannar 2018) tidher li ma aċċettatx din il-loġika, iżda qieset bħala fattur relevanti "*the passage of time between the purchase of the property and now*" (para. 48) għax:
>
>> »...while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 ... with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed.«
>
> »34. Fil-każ tal-lum il-fatti huma x'aktarx differenti. L-atturi xraw il-proprjetà bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000) f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss u mhux deċenni qabel ma fetħu l-kawża, u mhux biss qegħdin jieħdu dħul xieraq fuq l-investiment tagħhom iżda wkoll għadhom jistgħu jiksbu dħul akbar jekk jinqdew bir-rimedju li jagħtihom l-art. 12B tal-Kap. 158 – li daħal fis-seħħ ftit xhur biss wara li l-atturi xtraw il-fond – biex il-kera jinħadem fuq il-bażi mhux tal-prezz li

ħallsu huma iżda fuq il-prezz tas-suq. Fil-fatt l-atturi għamlu negozju li rnexxa sew. Fil-fatt Cassar kienu xtraw il-proprjetà fl-1988 u mhux daħlu fi ftehim ta' kiri; il-kiri kien sar mis-sid preċedenti qabel il-bejgħ. … … …

»35. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax illi fil-ftit xhur bejn meta xtraw il-fond li kienu jafu li kien soġġett għall-kiri b'kera kontrollat u d-dħul fis-seħħ tal-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018 l-atturi tassew ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom u għalhekk l-appell inċidentali jixtraq li jintlaqa' safejn jolqot l-interessi tal-konvenuti Camilleri. Naturalment, dan ma jolqotx is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet safejn jolqot lill-Avukat tal-Istat la darba dan ma ressaqx appell.

»Illi, *inoltre*, l-aspett finanzjarju, għalkemm relevanti, m'huwiex l-unika aspett li għandu jittieħed in konsiderazzjoni.

»L-esponenti qiegħda tgawdi l-post bħala inkwilina taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi ma ġietx dikjarata anti-kostituzzjonali u għadha tifforma parti mir-reġim legali ta' Malta. Illi għalhekk l-esponenti ma għamlex xejn ħażin u taħt ir-*rule of law* għandha dritt għall-protezzjoni.

»Il-qrati tagħna pero' għalkemm ma ddikjarawx l-anti-kostituzzjonalità ta' din il-liġi, waslu għall-konklużjonijiet li f'każijiet għandhomx japplikaw l-istess liġi, każ b'każ, skond iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

»Illi fil-każ odjern, l-esponenti ttenni illi meta l-qorti tgħaddi biex tagħmel it-*test* fuq imsemmi għandha tieħu in konsiderazzjoni l-fatti speċi partikolari ta' dan il-każ.

»a) L-istat personali tal-esponenti: Fil-każ tal-esponenti, hija xebba u llum il-ġurnata għandha tmenin sena. Hija għexet fil-fond għomorha kollu u preżentement tgħix fil-post waħedha. Ir-rikorrenti hija pensjonanta ta' ftit mezzi u d-dħul tagħha huwa mill-pensjoni u għandha madwar €700 fix-xahar.

»Illi kif jirriżulta mix-xhieda tal-uffiċjali tal-gvern fosthom Leonid McKay tal-*Housing* huwa rrileva illi normalment individwu ma jkunx mistenni li joħroġ iktar minn kwart tad-dħul tiegħu iżda mbagħad irrileva wkoll illi hemm minimum *threshold* ta' *income* li kull individwu għandu bżonn għall-għixien personali tiegħu.

»Tenut kont il-mezzi limitati tal-esponenti, l-età tagħha, il-fatt li llum il-ġurnata ma tistax tagħmel wisq biex timmeljora l-posizzjoni finanzjarja tagħha u kif ukoll il-fatt li hija tgħix waħedha u ċ-ċirkostanzi individwali tal-esponenti, l-esponenti tissottometti illi meta dawn l-aspetti kollha jitqiegħdu fil-bilanċ isib illi l-bilanċ min-naħa tar-rikorrenti ma jelibx favur tiegħu.

»b) L-istat tar-rikorrenti: il-perit tekniku maħtur minn din il-qorti wasal għal valur lokatizju li kważi jeċċedi l-prezz li għalih xtara l-fond ir-rikorrenti. Fil-każ tar-rikorrenti, huwa xtara l-fond versu l-prezz ta' €11,640.87 u għalhekk dan kien l-involviment finanzjarju tiegħu.

»Illi għalhekk meta wieħed ipoġġi l-posizzjoni tas-sid u tal-inkwilin fil-bilanċ, l-esponenti jidrilha illi fil-każ odjern ir-rikorrenti jfalli mill-*fair balance test* u konsegwentement il-qorti m'għandhiex issib li f'dan il-każ partikolari kien hemm leżjoni sofferta mir-rikorrenti.«

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi għalkemm "il-ġurisprudenza riċenti xorta tenniet li hemm ksur konvenzjonali f'każijiet bħal dawn għaliex ix-xiri ta' post suġġett għall-protezzjoni tal-liġi mhuwiex ekwivalenti għar-rinunzja tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem", madankollu huwa "mhuwiex ser ikun ta' xkiel jekk kemm-il darba din l-onorabbli qorti tagħżel li tilqa' dan l-ewwel aggravju ta' Doris Zarb".

13. L-atturi mbagħad wieġbu hekk:

> »Fil-każ odjern, kien hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-esponenti ġarrbu piż sproporzjonat
>
> »L-ewwel aggravju mqajjem mill-intimata huwa illi kien hemm *fair balance* bejn id-drittijiet tagħha u tal-esponenti. L-intimata appellanta ssejjes dan l-argument fuq il-fatt illi l-fond in kwistjoni nxtara mill-esponenti meta l-liġi li tagħtiha protezzjoni kienet diġà fis-seħħ għall-prezz ta' €11,640.
>
> »Hija l-umli fehma tal-esponenti illi dan l-argument ma jreġix. Dan għaliex l-insenjament tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem huwa ċar f'dan ir-rigward. Tabilħaqq, il-Qorti Ewropea, fis-sentenza fl-ismijiet <u>Zammit & Attard Cassar *v.* Malta</u> (deċiża 30 ta' Lulju 2015), sostniet illi l-premess ma jfissirx li kien hemm *waiver* tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti:
>
> »… … …
>
> »Għalhekk, il-prezz li bih l-esponenti xtraw il-fond in kwistjoni u s-sitwazzjoni legali f'dak iż-żmien ma jxekklu bl-ebda mod id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom u d-drittijiet tagħhom taħt il-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Wisq iżjed ma jistax jingħad illi dan l-istess prezz u s-sitwazzjoni legali ta' dak iż-żmien b'xi mod sollevaw il-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet li sofrew l-esponenti matul dawn l-aħħar għaxar snin. Għall-kuntrarju, għaddew għaxar snin u l-esponenti kienu u għadhom ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom.
>
> »F'dan ir-rigward, l-esponenti jirrileva illi l-Qorti Ewropea, fis-sentenza fl-ismijiet <u>Amato Gauci *v.* Malta</u> (deċiża fil-15 ta' Settembru 2009), spjegat lejn xiex għandha tħares din l-onorabbli qorti sabiex tid-determina jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll:
>
>> »"... 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, […] 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 placed on the applicant."

»Fid-dawl tas-sentenza surriferita, għandu jiġi nnutat illi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà, il-kera tkun ta' wieħed u għoxrin (21) darba aktar minn dak li preżentement qiegħed jitħallas. Meta wieħed jikkumpara l-prezz baxx ta' kera ta' €208 fis-sena mal-valur lokatizju ffissat mill-Perit Mario Axisa ta' €4,440 fis-sena, l-isproporzjon bejn id-drittijiet tal-esponenti u dawk tal-inkwilina huwa diġà ċarissimu. Meta ma' dan tiżdied l-inċertezza tat-teħid lura tal-fond u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, l-isproporzjon ma jkunx biss evidenti iżda esaġerat.

»Fl-ewwel aggravju tagħha, l-intimata saħqet illi biex din l-onorabbli qorti tiddetermina jekk kienx hemm *fair balance*, l-istat personali tagħha għandu jiġi kkunsidrat. B'kull dovut rispett, dan huwa l-irwol tal-istat u mhux tal-familja Caruana. Dan mhuwiex sempliċiment qiegħed jingħad mill-esponenti iżda ġie enfasizzat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza fl-ismijiet Portanier *v.* Malta (deċiża 27 ta' Awwissu 2019);

> »"The Court cannot but note that while an eventual eviction would surely cause some distress to the tenant, who is also the holder of certain rights under the Convention, it would be for the Government to relocate such a tenant if necessary. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for Convention violations, thereby protecting the victim (in this case the owners) from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent."

»*In vista* tal-premess, hija l-umili fehma tal-esponenti illi l-ewwel aggravju tal-appell ewlieni għandu jiġi miċħud.«

14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relativament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraqw il-fond, ma jistax jingħad li fil-preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin euro

(€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom

15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

16. Is-sitwazzjoni tal-konvenuta Zarb kif imfissra minnha ċertament għandha relevanza biex tiġġustifika l-għan soċjali tal-liġi u tiġġustifika wkoll illi d-dħul mill-proprjetà mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ħieles biex jitqies proporzjonat. Madankollu, meta, meqjus il-valur tal-proprjetà llum, il-differenza bejn il-kera kontrollat u dak tas-suq ħieles hija sostanzjali, b'mod li, ukoll meqjus il-għan soċjali, hemm nuqqas qawwi ta' proporzjonalità, ma jistax jingħad illi, fil-preżent, l-atturi ma humiex iġarrbu ksur tal-kedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

17. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. Fit-tieni aggravju l-konvenuta Zarb tfisser għala, meqjusa ċ-ċirkostanzi tagħha, ir-rimedju mogħti lill-atturi fis-sens illi hija ma tistax aktar tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġi li jagħtuha dritt ta' rilokazzjoni b'kera kontrollat ma huwiex rimedju xieraq. Tkompli tfisser dan l-aggravju hekk:

> »… …. … meta tgħaddi tagħti rimedju, il-qorti għandha tara l-impatt attwali u dirett li ser ikun hemm fuq l-esponenti. Il-qorti in prim' istanza

tat *blanket remedy* fejn qalet illi l-inkwilin m'għandux dritt igawdi mid-disposizzjonijiet protettivi tal-Kapitolu 69.

»Fil-każ odjern, l-esponenti tissottometti illi l-qorti għandha tagħmel distinzjoni bejn:

»• id-dritt tal-esponenti li tavalla ruħha mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tibqa' tirrisjedi fil-fond; u

»• id-dritt tal-esponenti li jkollha l-kera (*quantum*) regolat mill-Bord li Jirregola l-Kera.

»*Stante* li l-esponenti hija xebba, għexet għomorha fid-dar, li għandha tmenin sena, u li jekk hija tiġi ordnata tiżgombra mill-istess fond, dan ser ikollu effett serjissimu u detrimentali fuq l-istat ta' saħħa kemm fiżiku kif ukoll mentali tagħha (b'leżjoni wkoll tad-drittijiet fondamentali tagħha).

»L-esponenti tissottometti illi hija għandha tingħata d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond iżda, *se mai*, ma jkollhiex dritt tibqa' titlob illi l-*quantum* tal-kera tiġi mxekkla mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kapitolu 69 u tal-Kodiċi Ċivili … … ...

»Fil-każ odjern, l-esponenti hija disposta li tawmenta l-ħlas tal-kera sa kwart tal-*income* tagħha. Jekk dan ma jilħaqx u ma jkunx biżżejjed, kif intqal mir-rappreżentat tal-Awtorità tad-Djar, hemm mezzi xierqa sabiex hija tiġi debitament sussidjata. B'hekk ir-rikorrenti ma jkunx jista' jilmenta iktar dwar ir-ritorn finanzjarju li qed ikollu għall-investiment li huwa għamel.

»L-esponenti tammetti li dan huwa aspett innovattiv iżda, tenut kont ta' dak li għamel il-leġislatur fil-każ tal-kirjiet riżultanti minn konċessjonijiet ta' enfitewsi temporanja, għandu jkun hemm spunt fejn, meta l-qorti tagħti rimedju, għandha tevalwa s-sitwazzjoni, każ b'każ, u meta jidhirlha li hemm każ xieraq u opportun u partikularment fejn jidher ċar li t-terminu tal-kirja mhux se tiġi perpetwata għal żmien indefinit, ir-rimedju għandu jkun limitat sabiex il-qorti tiftaħ il-possibilità biex sid il-kera jkollu l-possibilità li jawmenta l-kirja għal dak viċin il-prezz tas-suq, tenut kont l-aspetti soċjali tal-każ.

»L-esponenti tissottometti illi b'hekk il-qorti tkun qiegħda tagħti miżura li tkun qed toħloq bilanċ ġust u xieraq għall-partijiet kollha.»

19. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk għal dan it-tieni aggravju tal-konvenuta Doris Zarb:

»Fuq it-tieni aggravju ta' Doris Zarb, l-esponent Avukat tal-Istat jgħid li din l-onorabbli qorti qalet bosta drabi li mhuwiex l-irwol tagħha li tgħolli l-kera għaliex l-irwol tagħha huwa biss li tara jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem.

»Iż-żjieda fil-kera taqa' fis-setgħa biss tal-partijiet fil-kirja jew fis-setgħa tal-leġislatur.

»Tassew il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tieħu post il-leġislatur jew inkella ġġiegħel lis-sid il-kera jaċċetta żjieda fil-kera. Ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Joseph Camilleri *v.* Avukat Ġenerali *et* tat-8 ta' Ottubru 2020, Anthony Debono *v.* Avukat Ġenerali

<u>*et*</u> tat-8 ta'Ottubru 2020 u <u>Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> tat-30 ta' Settembru 2016.

»Dan it-tieni aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.»

20. L-atturi mbagħad wieġbu hekk għal dan it-tieni aggravju tal-konvenuta Doris Zarb:

»Ir-rimedju applikabbli għall-każ odjern huwa illi l-inkwilina ma jkollhiex dritt tibqa' tgawdi mill-liġi protettiva tal-Kapitolu 69

»Dak li qiegħed jiġi mitlub mill-intimata fit-tieni aggravju tagħha ma huwa mkien misjub fil-liġi. L-appellanta qiegħda titlob lil din l-onorabbli qorti illi tibqa' tirrisjedi fil-fond u tawmenta l-ħlas tal-kera sa kwart id-dħul tagħha. Filwaqt li l-qrati Maltin m'humiex marbuta bid-duttrina tal-preċedent, rimedju *ad hoc* bħal dan li m'għandux bażi fil-liġi huwa wieħed perikoluż. Dan għaliex din l-onorabbli qorti tkun qiegħda tidħol fiż-żarbun tal-leġislatur, bl-implikazzjonijiet u l-konnotazzjonijiet kostituzzjonali kollha li dan iġib miegħu.

»L-appellanta tiddeskrivi r-rimedju mogħti mill-ewwel onorabbli qorti bħala *blanket remedy*. Sewwa sew, dan huwa l-uniku rimedju li kien u għadu għad-disposizzjoni tal-ewwel qorti u anke ta' din l-onorabbli qorti. Dan huwa b'konsegwenza tal-fatt illi, sal-lum, il-Kap. 69 ma jipprovdix proċedura simili jew komparabbli ma' dik provduta fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. La l-liġi ma tipprovdix dan ir-rimedju, l-unika triq għad-dispożizzjoni ta' din l-onorabbli qorti tibqa' waħda: li tiddikjara li l-intimata ma tistax tibqa' sserraħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha mill-Kap. 69, kif sar mill-ewwel onorabbli qorti.

»Għall-grazzja tal-argument u mingħajr preġudizzju, anke li kieku kellu jiġi applikat l-artikolu 12B għall-kawża odjerna, din l-onorabbli qorti diġà sabet illi l-inkwilin ma jistax iserraħ fuq dan l-artikolu. Dan għamlitu fis-sentenza fl-ismijiet, <u>Robert Galea *v* Avukat Ġenerali *et*</u>, deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020:

> »'tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tal-attur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejnha u l-attur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.'

»Għalhekk, la din l-onorabbli qorti sabet li dan ir-rimedju ma jistax jintuża fejn il-liġi tipprovdi għalih (Kap. 158), ċertament ma jistax jintuża fejn il-liġi ma tipprovdix għalih (Kap. 69). Il-Kap. 69 mhuwiex konfigurat b'tali mod li wieħed jista' jagħżel x'tip ta' protezzjoni se jgawdi – il-protezzjoni hija waħda u sħiħa – u l-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġustament sabet li l-inkwilina ma tistax tibqa' sserraħ fuq din il-protezzjoni.

»*Inoltre*, l-esponenti jenfasizzaw illi r-raġuni għaliex jeħtieġu l-fond lura hija primarjament sabiex tirrisjedi fih omm l-esponenti illi għandha problemi ta' saħħa u għandha bżonn tgħix f'fond terran. Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà, kemm taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-

artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, huwa msejjes fuq il-fatt illi proprjetarju għandu jitħalla fil-libertà ta' x'jagħmel u x'ma jagħmilx bil-proprjetà tiegħu. Jekk il-proprjetarju jrid jikri l-fond jista' jikrih; jekk ma jridx, ma jikrihx. Attwalment, l-użu tal-post li l-esponenti għandhom bżonn huwa li jiġi użat minn membru tal-familja tagħhom. Bil-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina taħt il-Kap. 69, dan ma jistgħux jagħmluh. Lanqas se jkunu jistgħu jagħmluh jekk din l-onorabbli qorti ma tiddikjarax li l-inkwilina ma tistax isserraħ fuq din il-protezzjoni. Dan ifisser li l-esponenti jkollhom ibatu vjolazzjoni oħra mas-serje ta' vjolazzjonijiet li sofrew tul is-snin.

»*In vista* tal-premess, hija l-umili fehma tal-esponenti illi t-tieni aggravju tal-appell ewlieni għandu jiġi miċħud.»

21. Meta qorti ta' kompetenza kostituzzjonali ssib illi liġi għandha titqies bi ksur tad-drittijiet fundamentali, il-konsegwenza tkun, kif igħidu u jridu l-art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], illi dik il-liġi tkun bla effett bejn il-partijiet. Għalhekk, issa illi l-qorti sabet illi l-liġi li timponi fuq is-sidien kera kontrollat u baxx flimkien mal-obbligu ta' rikolkazzjoni hija bi ksur tad-drittijiet tal-atturi, il-konvenuta Zarb ma tistax tinqeda biha biex iżżomm titolu fuq il-fond.

22. Is-soluzzjoni li trid il-konvenuta – *viz.* illi l-liġi tibqa' fis-seħħ fejn tagħti dritt ta' rilokazzjoni iżda tinbidel fejn timponi kera kontrollat – tkun tfisser illi l-qorti tkun qiegħda "temenda" l-liġi u mhux "tiddis-applikaha". Il-qorti għandha setgħa tgħid illi liġi tkun bla effett iżda mhux li toħloq liġi oħra flokha; is-setgħa li temenda jew tissostitwixxi liġi hija tal-leġislatura mhux tal-qorti, u ma jkunx kompatibbli mal-istat ta' dritt jekk organu tal-istat jużurpa funzjoni ta' organu ieħor.

23. Barra minn hekk, is-soluzzjoni li trid il-konvenuta tkun tfisser ukoll illi l-qorti timponi fuq il-partijiet ftehim ġdid, irrispettivament mill-kunsens tagħhom.

24. Tassew illi r-rimedju li tat l-ewwel qorti jista' wkoll iwassal għall-iżgumbrament tal-konvenuta Zarb. Madankollu, kif sewwa josservaw l-atturi, l-obbligu li jara li l-konvenuta ma tispiċċax bla saqaf fuq rasha ma jaqax fuqhom iżda fuq l-istat.

25. Dan it-tieni aggravju wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

26. Inċidentalment, b'referenza għas-sentenza ta' din il-qorti tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet Robert Galea *v* Avukat Ġenerali *et*, li semmew l-atturi fit-tweġiba tagħhom, dik is-sentenza ma tgħidx illi l-art. 12B tal-Kap. 158 huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea; huma biss id-disposizzjonijiet tal-art. 12B(11) li nstabu fiċ-ċirkostanzi ta' dik il-kawża li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali. Dan qiegħed jingħad mhux għax għandu relevanza għall-għanijiet ta' din il-kawża tallum, iżda biex ma jinħolqux interpretazzjonijiet żbaljati tas-sentenzi ta' din il-qorti.

27. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat. L-ewwel aggravju tiegħu jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li hemm ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Jgħid li peress li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ["Kap. 69"] kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, mela bis-saħħa tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma tintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »L-ewwel aggravju huwa marbut mal-applikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> »Jidher ċar li l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tqis il-fatt li l-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġijiet eżistenti qabel l-1962, jinsabu protetti bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.
>
> »Dan l-artikolu jipprovdi testwalment 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) … … ..."

»Illi f'dan il-każ, il-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew imdaħħla fis-sistemi legali Maltija sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn il-liġijiet ma setgħux ikunu soġġetti għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali f'għadd tajjeb ta' sentenzi mogħtija dan l-aħħar saħqet li d-disposizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux jistħarrġu bil-lenti tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba dak li hemm provdut fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ara f'dan is-sens is-sentenzi Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* tas-6 ta' Ottubru 2020, Anthony Debono *v.* Avukat Ġenerali *et* tat-8 ta' Ottubru 2020, Josephine Mary *sive* Joyce Cachia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* tat-23 ta' Novembru 2020 u Charles Bonello *v.* Il-Kummissarju tal-Pulizija *et* tat-23 ta' Novembru 2020.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie dikjarat li seħħ ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi mħassra.»

28. L-atturi wieġbu illi l-aggravju huwa "inkonsegwenzjali" għax xorta hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, ukoll jekk ma hemmx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

29. L-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk:

»**47.** (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

»(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

»(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

»(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

»(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (*b*) jew paragrafu (*ċ*) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.»

30. Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (*a*) sa (*d*) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

31. Tassew illi dan ma għandu ebda effett prattiku, billi xorta hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; madankollu għall-korretteza dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat għandu jintlaqa'.

32. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li bih jgħid li hemm inkonsistenza bejn uħud mill-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti u l-parti dispositiva tas-sentenza appellata: fil-motiv-azzjonijiet tagħha l-ewwel qorti qalet ma hemm ebda ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, waqt li fil-parti dispositiva qalet mod ieħor.

33. L-atturi wieġbu illi dan l-aggravju wkoll ma hu ta' "ebda konsegwenza" għax "il-qofol tal-każ odjern huwa jekk kienx hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħhom tat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom".

34. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni l-ewwel qorti qalet hekk:

> »37. Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti ai termini tad-disposizz-

jonijiet konvenzjonali relattivi, u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.«

35. Minkejja dan, fil-parti dispositiva tas-sentenza l-ewwel qorti iddeċidiet mod ieħor għaliex sabet illi "fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qegħdin jagħtu jedd ta' kirja protetta lill-intimata Doris Zarb, u b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti … bl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni".

36. Ovvju illi d-deċiżjoni tal-ewwel qorti fejn sabet ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni hija fid-dawl inkonsistenti mal-motivazzjonijiet u konsiderazzjonijiet tagħha. Għalkemm, kif igħidu l-atturi, dan ma jolqotx is-sejbien ewlieni ta' ksur tad-drittijiet imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-aggravju tal-Avukat tal-Istat għandu jintlaqa' sabiex titneħħa l-inkonsistenza interna fis-sentenza appellata.

37. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-kumpens mogħti mill-ewwel qorti. Igħid (i) illi l-kumpens ma setax jingħata bis-saħħa tal-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda kellu jingħata bis-saħħa tal-art. 4 tal-Kap. 319, kif ukoll (ii) illi kumpens fl-ammont ta' għoxrin elf euro (€20,000) huwa "kemmxejn għoli" fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ.

38. Fl-ewwel parti tal-aggravju l-Avukat tal-Istat qiegħed igħid sew. L-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex fost l-artikoli tal-konvenzjoni inkorporati fil-Kap. 319. Hawnhekk iżda għandhom raġuni ukoll l-

atturi jgħidu dan huwa mingħajr konsegwenza għax kull ma jibdel hu l-bażi legali li tagħti lill-qorti s-setgħa li tagħti kumpens: l-art. 4(2) tal-Kap. 319 flok l-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. It-tieni parti tal-aggravju ġiet imfissra hekk:

> »… … … kumpens ta' €20,000 fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ kien kemmxejn għoli.
>
> »Skont ir-rapport tal-Perit Mario Axisa, li ġie mqabbad mill-ewwel onorabbli qorti, huwa kkalkula li l-familja Caruana tilfu dħul lokatizju ta' ftit iktar minn €37,000.
>
> »Il-kumpens ta' €20,000 mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti jirrappreżenta għalhekk aktar minn 50% tat-telf talkera maħdum mill-perit tekniku.
>
> »Fil-fehma tal-esponent, kumpens ta' aktar minn 50% tat-telf tal-kera f'dan il-każ huwa għoli żżejjed meta wieħed iqis: (i) li ma nġabitx prova ċara li l-familja Caruana kienu sejrin jikru d-dar bil-prezzijiet indikati mill-esper tekniku; (ii) li l-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem dejjem taw kumpens li jvarja bejn il-5% u l-35% tat-telf tal-kera; u (iii) li fuq kollox, wieħed ma jridx jinsa wkoll li f'dan il-każ il-familja Caruana xtraw id-dar mertu ta' din il-kawża bil-prezz baxx ta' €11,640.87, sewwasew minħabba li din id-dar kienet imħarsa bil-liġijiet tal-kera, b'dana għalhekk li mhix ħaġa sewwa li huma jieħdu kumpens għoli fuq it-telf ta' kera ġaladarba bit-tħaddim tal-liġi tal-kera huma ġa kisbu dħul tajjeb fuq l-investiment tagħhom.
>
> »Dawn il-konsiderazzjonijiet fil-fehma tal-esponent għandhom iwasslu għal tnaqqis sew fil-kumpens ta' €20,000 likwidat mill-ewwel onorabbli qorti.»

40. L-atturi wieġbu hekk:

> » Il-kumpens iffissat mill-ewwel onorabbli qorti kien ġust.
>
> »… … … Kontra dak li jgħid l-Avukat tal-Istat, ir-rimedju ewlieni ma huwiex dak li jinstab ksur tad-drittijiet u daqshekk, imma illi l-vittma ta' dak il-ksur jitqiegħed safejn jista' jkun fl-istat li kien ikun fih li kieku dak il-ksur ma seħħx, u spiss jiġri li l-mod kif dan jista' jsir hu bil-ħlas ta' kumpens fi flus, kemm għad-danni materjali u kemm għal dawk morali li jkun ġarrab.'
>
> »Kif irrileva l-Avukat tal-Istat stess, il-kumpens ordnat mill-ewwel onorabbli qorti ma kienx jirrappreżenta t-telf sħiħ tal-kera. Dan ifisser li mhuwiex kontestat illi diġà l-esponenti ma tqegħdux fl-istat li kienu jkunu fih li kieku dan il-ksur ma seħħx. Fid-dawl ta' dan, l-esponenti jisħqu illi ma jkunux qegħdin jingħataw rimedju xieraq jekk dan l-ammont (€20,000) jerġa' jitnaqqas iżjed.
>
> »Fir-rigward tal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-esponenti kellhom iġibu prova li kienu se jikru l-fond bil-prezzijiet indikati mill-espert

tekniku, l-esponenti għal darb'oħra jirreferu għall-insenjament ta' din l-onorabbli qorti. Fis-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto *et v.* l-Avukat Ġenerali *et* (deċiża fit-23 ta' Novembru 2020), din l-onorabbli qorti eċċepixxiet:

> »"Il-qorti ma taqbilx però mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-appellant kellu jġib prova illi kien hemm persuni li kienu effettivament lesti li jikru l-proprjetà in kwistjoni għall-prezz indikat mill-perit tekniku."

»L-esponenti jfakkar ukoll illi l-esponenti għandhom bżonn il-fond in kwistjoni biex tmur toqgħod fih omm l-esponenti Alexander Caruana illi għandha problemi ta' saħħa u teħtieġ fond bla taraġ bħal dak odjern.

»Fir-rigward tar-referenza tal-Avukat tal-Istat għall-prezz li bih l-esponenti xtraw il-fond, *ossia* dak ta' €11,640.87, l-esponenti jerġgħu jirreferu għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Zammit & Attard Cassar *v.* Malta. Hawnhekk, il-Qorti Ewropea spjegat illi l-għarfien illi fil-proprjetà in kwistjoni kien hemm inkwilin li kien igawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69 bl-ebda mod ma biddel il-fatt li kien hemm vjolazzjoni jew xekkel id-dritt tal-proprjetarji li jitolbu kumpens xieraq. Hawnhekk, l-esponenti jenfasizzaw id-diskrepanza ta' bejn il-valur proprju lokatizju (€4,400 fis-sena) u l-ammont li qiegħed jitħallas mill-inkwilina (€208 fis-sena). Ifakkru wkoll illi mis-sena 2010 sal-lum, l-esponenti ma setgħux jiddisponu mill-proprjetà tagħhom kif xtaqu, anke meta kien hemm familjari fil-bżonn li joqogħdu fil-fond.

»Għaldaqstant, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kienet grossolana. Fid-dawl tal-insenjament kemm ta' din l-onorabbli qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea, il-kumpens għandu jirrifletti dan.

41. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000) mogħti mill-ewwel qorti huwa "kemmxejn għoli".

42. Meta tqis il-fatturi kollha relevanti, fosthom mhux biss illi (i) l-atturi kienu mċaħħda milli jdaħħliu dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom u (ii) mċaħħda wkoll milli jieħdu lura l-proprjetà, iżda wkoll (iii) it-tul ta' żmien li ilu jseħħ il-ksur, (iv) il-fatt illi l-kera fis-suq ma huwiex bilfors tant fil-mija tal-valur kapitali kif jaħdmuh il-periti iżda kemm issib lil min hu kapaċi u dispost li joffri daqshekk, (v) il-fatt illi l-atturi ġà ħadu l-benefiċċju li xtraw il-fond bi prezz vantaġġjuż b'konsegwenza tal-liġijiet li qegħdin jimpunjaw, (vi) il-fatt illi fl-ewwel

snin wara li l-atturi xtraw il-fond id-dħul mill-kera ma kienx daqstant sproporzjonat meta mqabbel mal-investiment li għamlu, (vii) il-għan soċjali tal-liġi, (viii) il-ħtieġa li l-proporzjonalità titħares ukoll fil-likwid-azzjoni tal-kumpens, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' sebat elf euro (€7,000) bħala danni pekunjarji u kumpens ta' elf euro (€1,000) bħala danni morali – b'kollox tmint elf euro (€8,000) – ikun aktar ġust fiċ-ċirkostanzi.

43. F'dan is-sens għalhekk it-tielet u tal-Avukat tal-Istat qiegħed jintlaqa'.

44. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenuta Doris Zarb u tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat. Tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. tħassarha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni

ii. tħassarha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

iii. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens "fis-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000), u dan *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea" u, minflok, bis-saħħa tal-art. 4(2) tal-Kap. 319, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi tmint elf euro (€8,000) bħala danni morali u materjali għall-ksur tad-dritt tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; u

iv. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

45. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuta Doris Zarb tħallashom l-istess konvenuta appellanti. L-ispejjeż l-oħra tal-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

46. Ir-reġistratur għandu jara li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Mark Chetcuti
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm