QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
Aġent President

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Jannar, 2022.

Numru 2

Referenza kostituzzjonali numru 127/2018/1 MCH

Joseph Darmanin, Bernardette u Louis konjuġi Apap Bologna, Sister Marie Therese Darmanin, Mary Rose armla Bonello, John Bugeja, Olivia Brincat, Ilona u Vincent Borg Carabott u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2009 il-kunjom Carabott inbidel ghal Carbott; u b'digriet tat-13 ta' Novembru 2021 il-kawża tkompliet fl-isem ta' Michael, Joanna u Paul aħwa Darmanin u Philippa Darmanin minflok Joseph Darmanin li miet waqt li miexja l-kawża

v.

***Stella Maris Band Club* u l-Avukat tal-Istat**

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed ta' *Stella Maris Band Club* ["il-Każin] u l-ieħor tal-Avukat tal-Istat minn sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-18

ta' Diċembru 2020 li wara referenza magħmula lilha mill-Qorti tal-Appell sabet illi:

> »… … … bl-introduzzjoni tas-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili fl-istadju meta l-kawża kienet qiegħda tinstema' mill-qorti referenti ġie leż id-dritt tal-atturi għal smigħ xieraq sanċit permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;
>
> »… … … is-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »… … … il-konvenut *Stella Maris Band Club* m'għandux igawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili «

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi huma utilisti ta' fond f'Tas-Sliema b'enfitewsi li tintemm fl-2026. Dan il-fond kien inkera lill-Każin konvenut fl-1959 u fost il-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri hemm dawk li jgħidu li l-kerrej għandu jieħu ħsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond u li l-kerrej ma jistax jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond.

3. Fil-5 ta' Ġunju 2008 l-atturi fetħu kawża[1] kontra l-Każin quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'talba illi jitħallew ma jġeddux il-kiri għax igħidu illi l-Każin għamel tibdiliet strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens tagħhom. Il-Każin ressaq eċċezzjonijiet, fost oħrajn, illi ma sarux xogħlijiet mingħajr il-kunsens tas-sidien u li ma sarux alterazzjonijiet fil-fond mikri iżda biss xogħlijiet ta' manutenzjoni tal-proprjetà li dejjem inżammet fi stat tajjeb. Il-bord ċaħad it-talba b'sentenza tas-6 ta' Marzu 2017 iżda l-atturi appellaw.

4. Waqt is-smigħ tal-appell iddaħħal sub-artikolu ġdid fl-art. 1531J tal-Kodiċi Ċivili bl-Att XXVII tal-2018. Dan is-sub-artikolu ġdid igħid hekk:

---

1 Joseph Darmanin *et v. Stella Maris Band Club*, rik. 40/2008.

> »**1531J.** (5) Fi kwalunkwe proċeduri li jistgħu jwasslu għall-iżgumbrament minn fond, minħabba alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, meta l-fond li minnu jintalab l-iżgumbrament ikun jikkonsisti fil-kwartieri prinċipali bħala każin tal-banda, il-Bord tal-Kera jew il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament minn dak il-fond, meta l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkonsistu f'xogħlijiet li jkunu relatati ma' attivitajiet filarmoniċi jew soċjali jew attivitajiet magħmula mill-każin tal-banda, u fejn ix-xogħlijiet ikunu miljoramenti tal-fond jew alterazzjonijiet strutturali tal-fond u l-każin tal-banda jipprovdi garanzija li fl-opinjoni tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti tkun biżżejjed biex tħalli lis-sid jirrestawra l-fond u jagħmel riparazzjonijiet jew alterazzjonijiet meħtieġa fil-fond fi tmiem il-kirja u biex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe telf li jsir waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet meħtieġa:
>
> »Iżda l-ammont tal-garanzija msemmija f'dan is-subartikolu għandu jkun iffissat abbażi tal-prezzijiet li jkunu kurrenti fiż-żmien meta tingħata s-sentenza.«

5. B'sentenza *in parte* mogħtija fit-23 ta' Ottubru 2018 il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza tal-bord u ċaħdet l-eċċezzjonijiet fuq imsemmija, iżda billi dehrilha li l-emenda għall-art. 1531J Kod.Ċiv. tista' tolqot id-drittijiet fondamentali tal-atturi bħala sidien, ma tatx deċiżjoni dwar it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-każin u tathom żmien sabiex jirregolaw ruħhom. L-atturi talbu li ssir referenza lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili taħt l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"]. B'dikriet tal-14 ta' Diċembru 2018 il-qorti laqgħet it-talba u bagħtet dawn il-mistoqsijiet lill-Prim' Awla fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha:

> »i. jekk, bl-introduzzjoni ta' subinċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili fl-istadju meta l-kawża kienet qiegħda tinstema' minn din il-qorti, ġiex leż id-dritt tal-atturi għal smigħ xieraq (artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali);
>
> »ii. jekk subinċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwiex iċaħħad lill-atturi mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom u/jew jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tagħhom fl-interess pubbliku u mingħajr ma jinżamm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tas-sidien (artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni);
>
> »iii. L-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-każ in eżami?«

6. L-ewwel qorti wieġbet kif ingħad fuq[2]. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Dwar l-ewwel mistoqsija
>
> »… … …
>
> »Il-qorti tibda billi tosserva illi fil-kuntest ta' liġijiet ċivili l-applikazzjoni retroattiva ta' liġijiet jew emendi ġodda mhijiex awtomatikament prekluża. Però dan ma jfissirx illi l-istat għandu setgħa illimitata illi jintroduċi leġislazzjoni b'effett retroattiv li tkun taffetwa l-eżitu ta' kawżi pendenti quddiem il-qrati. Dan għaliex, skont il-ġurisprudenza, l-applikazzjoni retroattiva ta' liġijiet jew emendi ġodda ma tkunx tippekka kontra d-dettami tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea biss fejn ikun jirriżulta lill-qorti illi kien hemm "*compelling public interest*" li jiġġustifika ndħil leġislattiv li jinfluwenza kawżi ġà pendenti quddiem il-qorti. Kif jingħad fis-sentenza fl-ismijiet Scoppola *v.* Italy no. 2 (QEDB, 17/09/2009):
>
> > »"… in the context of civil disputes, it has repeatedly ruled that although, in principle, the legislature is not prevented from regulating, through new retrospective provisions, rights derived from the laws in force, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 preclude, except for compelling public-interest reasons, interference by the legislature with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute. … The Court considers that those principles … are essential elements of the concepts of legal certainty and protection of litigants' legitimate trust …"
>
> »Huwa minnu illi l-protezzjoni tal-patrimonju kulturali hija fl-interess ġenerali u illi l-istat għandu dritt jintroduċi leġislazzjoni intiża proprju sabiex tipproteġġi l-patrimonju kulturali. Kif gie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet Kozacıoğlu *v.* Turkey (QEDB, 19/02/2009):
>
> > »"… the conservation of the cultural heritage and, where appropriate, its sustainable use, have as their aim, in addition to the maintenance of a certain quality of life, the preservation of the historical, cultural and artistic roots of a region and its inhabitants. As such, they are an essential value the protection and promotion of which are incumbent on the public authorities."
>
> »Huwa indiskuss ukoll illi l-każini tal-banda jiffurmaw parti mill-partrimonju kulturali Malti u jikkontribwixxu għat-tkattir tal-kultura fil-pajjiż, partikolariment bit-tagħlim tal-mużika u bl-organizzazzjoni ta' attivitajiet mużikali u kulturali oħra. Huwa minnu wkoll, kif isostni l-Avukat tal-Istat, illi l-każini tal-banda huma ta' benefiċċju għall-ekonomija Maltija minħabba illi jikkontribwixxu sabiex jiġu attirati t-turisti lejn Malta u wkoll li huma ċentri ta' rikreazzjoni soċjali għal ħafna Maltin. Mhemmx dubbju għalhekk illi l-protezzjoni tal-każini tal-banda u s-sede uffiċjali tagħhom huwa għan leġittimu fl-interess ġenerali.
>
> »Madanakollu l-istat ma għandux poter illimitat illi jilleġisla a benefiċċju tal-każini tal-banda a detriment taċ-ċittadin individwali milqut bil-miżura imposta. Fil-fehma ta' din il-qorti ma hemm l-ebda "*compelling public*

[2] Para. 1, *supra.*

interest reasons" illi jiġġustifikaw l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili li taffetwa l-posizzjoni tal-atturi min-kejja li l-kawża tagħhom kienet diġà pendenti meta ġie introdott dan is-sub-inċiż. Dan l-artikolu ma jipproteġix lil każini tal-banda mill-effett taż-żieda kontinwa tal-valur lokatizju tal-proprjetajiet, li l-każini ma għandhom l-ebda kontroll fuqhom, sabiex jassigura illi l-każini tal-banda, li ġeneralment ikunu *non-profit*, ikunu jistgħu jibqgħu jeżistu u jiffunzjonaw, iżda huwa intiż li jipproteġi lil każini tal-banda mir-riper-kussjonijiet ta' inadempjenza kontrattwali konxajment kommessa minnhom fir-rigward ta' obbligi espressament kontenuti fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Huwa minnu illi l-protezzjoni tas-sede uffiċjali tal-każini tal-banda hija fl-interess ġenerali. Izda huwa wkoll fl-interess ġenerali illi tiġi protetta ċ-ċertezza legali (*legal certainty*) li l-partijiet f'kawża pendenti għandhom ikollhom dwar l-eżitu ta' dik il-kawża u r-rimedji a disponibbilità tagħhom, ukoll għaliex il-garanzija tad-dritt fundamentali ta' aċċess għall-qorti tiddependi proprju wkoll fuq din iċ-ċertezza legali. Iċ-ċertezza legali hija pilastru tas-saltna tad-dritt u għandu jkun hemm raġunijiet tassew serji sabiex il-qorti taċċetta interferenza mill-istat f'dan id-dritt. Wara kollox huwa għalhekk illi l-introduzzjoni ta' leġis-lazzjoni b'effett retroattiv hija aċċettabbli mhux fejn ikun hemm raġunijiet fl-interess ġenerali biss iżda fejn dawn ir-raġunijiet ikunu wkoll "*compelling*." F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Steel and Morris *v.* The United Kingdom</u> (QEDB, 15/05/2005) fejn ġie deċiż illi:

> »"The right of access to a court is impaired when the rules cease to serve the aims of legal certainty and the proper administration of justice and form a sort of barrier preventing the litigant from having his or her case determined on the merits by the competent court."

»Kif jispjega l-Professur Schabas:

> »"Legal certainty has been identified as one component of this right of access to a court … The principle of legal certainty is also part of the rule of law, referred to in the Preamble of the Convention …"

»Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti tqis illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili ma hijiex suffiċjentement ġusti-fikata minn "*compelling reasons of public interest*".

»Il-qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) kienet waħda prevedibbli. Huwa minnu illi matul is-snin l-istat introduċa diversi miżuri bl-iskop illi jipproteġi kirjiet ta' każini tal-banda. Dan ma jfissirx però illi kien prevedibbli għall-atturi illi fil-mori ta' kawża illi kienet ilha pendenti għaxar snin il-leġislatur kien ser jintroduċi leġislazzjoni b'effett retroattiv li kien ser ikollha impatt fuq il-possibilità illi ma jġeddux il-kirja tal-każin inkwilin minħabba n-nuqqas tiegħu illi jonora l-obbligi kon-trattwali assunti minnu, u *cioè* illi ma jagħmilx tibdil strutturali fil-fond. L-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili ma joħloqx restrizzjoni li tolqtot l-imposizzjoni ta' kondizzjonijiet futuri iżda jolqot proprju r-riper-kussjonijiet ta' inadempjenza kontrattwali relattiva għal kondizzjoni ġà eżistenti fil-kuntratt, li l-inkwilin ikun aċċetta liberament u volontarja-ment meta jkun ġie konkluż il-kuntratt, b'għarfien sħiħ tar-riper-kussjonijiet illi l-liġi timponi fil-każ ta' inadempjenza. Għalhekk fil-fehma tal-qorti l-introduzzjoni b'effett retroattiv ta' dan l-artikolu waqt li l-

kawża bejn il-partijiet kienet diġà pendenti ma setgħetx tkun raġonevolment prevedibbli għall-atturi.

»Dwar it-tieni mistoqsija

»… … …

»Fil-fehma ta' din il-qorti l-esklużjoni stabbilita fl-artikolu 37(2)(*f*) tal-Kostituzzjoni mhijiex applikabbli f'dan il-każ. L-artikolu 37(2)(*f*) japplika fir-rigward ta' liġijiet li jipprovdu "… għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà … bħala inċidentali għal kirja …". Però l-artikolu 1531J(5) ma jipprovdix għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà iżda jistabilixxi biss restrizzjoni f'dawk li għandhom ikunu ir-riperkussjonijiet għal każin ta' banda li jkun għamel tibdiliet mhux permessi fil-fond mikri minnu. Il-qorti tosserva fil-fatt illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa kemmxejn kontradittorju, ikkonsidrat illi l-Avukat tal-Istat jargumenta ftit wara illi dan mhuwiex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda *se mai* ta' kontroll fl-użu ta' proprjetà. Għalhekk fil-fehma tal-qorti huwa ċar illi l-artikolu 37(2)(*f*) tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għal dan il-kaz.

»L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jkoprix kull liġi, inkluż kif emendata, li tkun ilha eżistenti minn qabel l-1962, u fil-fatt jipprovdi għal eċċezzjonijiet għal din ir-regola fil-paragrafi (*a*) sa (*d*) tal-istess subinċiż. B'mod partikolari, skont il-paragrafu (*a*) liġi eżistenti qabel l-1962 u l-emendi li sussegwentement isiru fiha jkunu protetti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni biss jekk din il-liġi jew emenda ma "żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba". *In vista* ta' dan il-paragrafu l-qorti tqis illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jeskludix l-applikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu għandu l-effett illi jillimita r-rimedju disponibbli għas-sid tal-proprjetà (jew f'dan il-każ, l-utilista) illi jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fil-każ illi l-każin tal-banda inkwilin ikun naqas milli jonora l-obbligu kuntrattwali illi ma jagħmilx tibdiliet strutturali fil-fond. Fil-fehma tal-qorti, l-introduzzjoni ta' tali limitazzjoni tikkostitwixxi żieda fid-drittijiet fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba, peress illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu effettivament toħloq dritt għall-każini ta' banda li jikru s-sede uffiċjali tagħhom li qabel ma kellhomx għaliex kien ġie espressament eskluż mill-partijiet stess fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Għalhekk il-qorti tqis illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma għandux mis-sewwa.

»Rigward l-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan mhuwiex każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà iżda biss *se mai* kontroll fl-użu ta' proprjetà, il-qorti tosserva illi għalkemm huwa minnu li fil-fatt din kienet il-posizzjoni tal-qrati Maltin għal diversi snin, jirriżulta minn studju tal-ġurisprudenza li din il-posizzjoni nbidlet. Dan fid-dawl tal-fatt illi l-artikolu 37 jipprovdi espressament illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju". F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (Kost, 11/07/2016) fejn ġie osservat illi:

> »"… ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' 'kontroll ta' uzu ta' proprjetà'. Meta l-'kontroll ta' uzu ta' proprjetà' jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun *in re* – fil-

> proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

»Kif appena ntqal, bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili, il-każin konvenut akkwista dritt fuq il-proprjetà in kwistjoni b'mod obbligatorju. Dan billi, minkejja illi fil-kuntratt ta' kera l-atturi obbligaw lill-każin konvenut li ma jagħmilx tibdil strutturali fil-fond, bl-introduzzjoni issa tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili nħolqu ċirkostanzi fejn il-każin konvenut jista' unilateralment jeżimi ruħu mill-adempjenza ta' dan l-obbligu kuntrattwali. Għalhekk huwa ċar illi dan l-artikolu jolqot interess illi l-atturi għandhom fil-proprjetà, billi jiżvestihom mid-dritt illi jiddeċiedu huma jekk jippermettux tibdil strutturali fil-proprjetà tagħhom u jillimita r-rimedji disponibbli għalihom fil-każ illi jsiru tibdiliet strutturali fil-fond tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom.

»Għaldaqstant il-qorti tqis illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

»Id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà

»… … …

»F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet <u>AIĊ Joseph Barbara et *v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et*</u> (Kost, 31/01/2014)

> »"… fejn *si tratta* minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (*lawfulness*), (ii) għan legittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

»Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> »"rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"

»Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet <u>Josephine Azzopardi *et v.* L-Onorevoli Prim Ministru **et**</u> (PA, 11/05/2017)

> »"illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna."

»It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom dikrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li ma għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. *Detto* dan, din is-diskrezzjoni mhijiex waħda illimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun *entro* l-esigenzi minimi imposti mill-Konvenzjoni.

»*Inoltre*, mhuwiex biżżejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tkun waħda leġittima u fl-interess ġenerali. Tali interferenza trid tkun ukoll neċessarja f'soċjetà demokratika, fis-sens illi għandu jkun hemm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit permezz ta' dawn l-artikoli.

»Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet

> »"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

»Fuq dan il-punt, gie deċiż illi

> »"Hekk kif il-gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġġx ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-gvern, u *sta* għall-gvern jara li liġi, applikabbli *erga omnes*, twassal għall-konsegwenzi mixtieqa; però, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

»Kif ingħad aktar 'il fuq, il-qorti hija tal-fehma illi l-protezzjoni tas-sede uffiċjali tal-każini tal-banda hija għan leġittimu, ikkonsidrat il-kontribut tagħhom lis-soċjetà, lill-ekonomija tal-pajjiż, fit-tkattir tal-kultura u ikkonsidrat ukoll illi jiffurmaw parti mill-patrimonju kulturali Malti. Però l-qorti mhijiex konvinta illi s-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwa fl-interess ġenerali, u dan minkejja d-diskrezzjoni wiesgħa illi l-istat għandu sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess ġenerali. Is-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili mhuwiex intiż sabiex jipproteġi lil każini tal-banda minn ċirkostanzi li ma għandhom l-ebda kontroll fuqhom, bħal ma huwa per eżempju ż-żieda fil-valur lokatizju tal-proprjetajiet li jirrendu impossibli għall-każini tal-banda li jlaħħqu mal-kera li suppost tkun dovuta fuq is-suq liberu. Dan is-sub-inċiż huwa intiż sabiex jipproteġi lil każini tal-banda mir-riperkussjonijiet legali tan-nuqqas tagħhom li jonoraw l-obbligu kontrattwali li ma jagħmlux tibdiliet strutturali fil-fond, ħaġa illi hija assolutament *entro* l-kontroll tagħhom.

»Fil-fehma tal-qorti hija fl-interess ġenerali l-eżistenza ta' sistema legali illi hija intiża sabiex tiggarantixxi l-adempiment tal-obbligi kontrattwali assunti mill-kontraenti f'kuntratt, illi huwa meqjus bħala l-liġi bejn il-partijiet. Huwa imperattiv illi l-partijiet f'kuntratt ikollhom fiduċja illi l-obbligi kontrattwali assunti mill-parti l-oħra ser jiġu onorati, u illi l-liġi tpoġġi a disposizzjoni tagħhom rimedji effettivi fil-każ ta' inadempiment kontrattwali. Wara kollox l-istitut tal-kuntratt huwa bbażat primarjament fuq din il-fiduċja. Għalhekk il-qorti mhijiex konvinta illi liġi li teżimi lil parti f'kuntratt, anke jekk f'ċirkostanzi partikolari, mill-obbligu ta' adempiment kontrattwali għar-raġunijiet li

huma fil-kontroll tal-istess parti, u mir-riperkussjonijiet għal dan fin-nuqqas, tista' titqies li hija fl-interess ġenerali.

»Fi kwalunwke każ, il-qorti hija tal-fehma illi mhemmx relazzjoni suffiċjentement proporzjonali bejn l-għan leġittimu illi għalih huwa intiż dan is-sub-artikolu u l-interess tal-atturi, anke kieku kellu jitqies illi dan is-sub-inċiż huwa fl-interess ġenerali. Dan għas-segwenti ragunijiet:

»1. L-ewwel nett, ir-ragunijiet li jistgħu jiġġustifikaw tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid huma wisq ampji. Tibdil strutturali jaqa' *entro* dan is-sub-inċiż mhux biss jekk ikun relatat mal-attivitajiet filarmoniċi jew soċjali tal-każin, iżda wkoll jekk ikun relatat "ma' xi attivitajiet magħmula mill-każin", mingħajr ebda limitu jew restrizzjoni dwar liema attivitajiet jistgħu jiġġustifikaw din l-inadempjenza kuntrattwali tal-każin inkwilin. Għalhekk ir-raġunijiet li jistgħu jagħtu lok għaċ-ċaħda tal-iżgumbrament tal-każin mhumiex neċessarjament raġunijiet li huma fl-interess ġenerali u li għalhekk ikunu jiġġustifikaw l-indħil mill-istat.

»2. L-istess sub-inċiż imbagħad jittenta li jikkwalifika t-tip ta' xogħlijiet li jistgħu isiru fil-fond mikri li jaqgħu *entro* dan sub-inċiż. Però fil-verità ma ssir l-ebda kwalifika ikkonsidrat illi skont dan is-sub-inċiż il-protezzjoni mill-iżgumbrament mogħtija minnu tkun applikabbli kemm fejn ix-xogħlijiet ikunu jirrappreżentaw miljoramenti tal-fond u kif ukoll jekk ikunu "alterazzjonijiet strutturali", li allura jippermetti ammont ampju ta' alterazzjonijiet strutturali li jistgħu jsiru mill-każin inkwilin.

»3. Dan is-sub-inċiż jipprovdi wkoll illi ma għandux ikun hemm żgumbrament tal-każin inkwilin biss fejn l-istess każin jipprovdi garanzija suffiċjenti biex is-sid ikun jista' jirrestawra l-fond għall-istat oriġinali ma' tmiem il-kirja u biex jagħmel tajjeb għal kwalunwke telf li jista' jsir waqt li jkunu għaddejjin ix-xogħolijiet ta' restawr. Il-*proviso* għal dan is-sub-inċiż imbagħad jillimita l-ammont ta' garanzija billi jipprovdi illi din għandha tkun ibbażata fuq il-prezzijiet kurrenti fis-sena li tingħata s-sentenza. Però, ikkonsidrat il-protezzjoni tal-inkwilinat tal-każini, il-probabilità kbira hija illi l-ammont ta' garanzija ma jkunx verament jirrispekkja l-valur tax-xogħlijiet u l-valur tat-telf subit mis-sid tal-proprjetà.

»4. Minkejja illi dan is-sub-inċiż jipprovdi għall-għoti ta' garanzija, teżisti inċertezza dwar meta s-sid tal-proprjetà jkun ser jirċievi kumpens għall-inadempjenza kontrattwali tal-każin inkwilin, u għal kwalunkwe danni sofferti minnu minhabba din l-inadempjenza u dan fid-dawl tal-korp ta' leġislazzjoni li fih jopera dan is-sub-inċiż u l-protezzjoni li l-leġislazzjoni tagħti lill-inkwilinat tal-każini.

»5. Fi kwalunkwe każ, din il-garanzija ma tistax tiġi ekwiparata għal kumpens xieraq għad-drittijiet mitlufa mill-atturi u akkwistati b'mod obbligatorju mill-każin konvenut, liema drittijiet kienu ġew espressament esklużi fil-kuntratt ta' lokazzjoni konkluż bejniethom.

»Fil-fehma tal-qorti l-istat naqas milli jżomm il-bilanċ rikjest bejn l-għan leġittimu li jiġi protett l-inwkilinat tal-każini tal-banda u l-interess individwali tal-atturi illi jaraw illi l-każin konvenut jonora l-obbligi kontrattwali volontarjament assunti minnu. Għaldaqstant il-qorti hija tal-fehma illi s-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv tad-dritt fondamentali tal-atturi sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-

> Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Dwar it-tielet mistoqsija
>
> »… … …
>
> »Hija ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati illi meta jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet sakemm l-applikazzjoni tagħha tibqa' leżiva.
>
> »Għalhekk l-inapplikabbilità ta' liġi li tkun instabet li tikser id-drittijiet fundamentali ta' xi parti hija l-konsegwenza naturali ta' dak is-sejbien. Għaldaqstant, ġaladarba din il-qorti sabet illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili waqt illi l-kawża tal-atturi kienet fi stadju ta' appell hija leżiva tad-dritt tal-atturi għal smigħ xieraq, u li l-artikolu 1531J(5) innifsu huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, isegwi b'mod naturali illi s-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili ma għandux ikun applikabbli fil-proċeduri bejn il-partijiet quddiem il-qorti referenti, u l-każin konvenut ma għandux igawdi mill-protezzjoni mogħtija minn dan l-artikolu fl-istess proċeduri.«

7. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tas-17 ta' Diċembru 2020 u għal dan l-appell l-atturi wieġbu fis-7 ta' Jannar 2021. Appella wkoll il-Każin fit-18 ta' Diċembru 2020 u l-atturi wieġbu fl-14 ta' Jannar 2021. Fl-10 ta' Ġunju 2021 il-konvenuti ressqu eċċezzjoni ta' rikuża tal-Imħallef Anthony Ellul peress illi kien ippresjeda l-Qorti tal-Appell li tat is-sentenza *in parte* tat-23 ta' Ottubru 2018 u wkoll id-dikriet ta' referenza, iżda din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda b'sentenza tal-24 ta' Ġunju 2021.

8. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel żewġ aggravji tal-Każin jagħmlu argumenti marbuta ma' xulxin, u għalhekk dawn l-aggravji sejrin jitqiesu flimkien.

9. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser hekk:

> »… … … li rridu naraw f'din il-kawża għalhekk huwa: (i) jekk id-dħul tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kienx wieħed mistenni, fis-sens li l-emenda saret sabiex il-liġi tiċċara aħjar il-ħsieb oriġinali tal-leġislatur dwar il-protezzjoni tal-każini; u (ii) jekk dik l-emenda hijiex fl-interess pubbliku.

»Dwar il-kriterju marbut mal-prevedibbilità tal-liġi, l-esponent jitlaq billi jisħaq illi l-artikolu 1531J(5) ma ġiex imdaħħal fil-liġi tagħna sabiex din tagħti vantaġġ lill-gvern fi proċeduri ċivili li huwa għandu ma' ħadd-ieħor. Kemm hu hekk, il-gvern mhuwiex parti fil-kawża ċivili li minnha tnisslet din ir-referenza kostituzzjonali. Ifisser għalhekk li fil-każ tal-lum l-utilisti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu ksur tal-principju tal-ugwaljanza tal-armi peress li l-bidla leġislattiva ma saritx biex ittejjeb il-qagħda tal-istat bħala parti f'kawża.

»Issa huwa minnu li skont il-ġurisprudenza l-problema tal-interferenza leġislattiva f'kawża pendenti hija ġeneralment deċiżiva meta fll-kawża jkun hemm il-gvern bħala parti. Madankollu huwa minnu wkoll li dawn il-principji għandhom jgħoddu wkoll meta l-istat, għalkemm mhux parti fll-proċeduri, jaffetwa l-eżitu ta' proċeduri minħabba liġijiet li jkunu ġew mgħoddija minnu.

»Ifisser għalhekk li wieħed irid jara issa jekk id-dħul tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kontra l-iżgumbrament ta' każin f'każiilet ta' tibdil strutturali kinitx liġi prevedibbli u jekk din kinitx liġi li kienet meħtieġa sabiex tiġi ċċarata u msaħħa aktar ir-rieda oriġinali tal-istat.

»Naturalment biex wieħed jista' jwieġeb sew din il-mistoqsija, wieħed irid iħares lejn kif żviluppat il-liġi fil-qasam li tirregola l-kirjiet tal-każini.

»Jidher li sfortunatament l-ewwel onorabbli qorti ma tantx tat piż għall-evoluzzjoni storika ta' din il-liġi.

»… … …«

10. Hawnhekk l-Avukat tal-Istat jagħmel rassenja tal-iżvilupp storiku tal-liġi li tħares l-interessi tal-kerrej, partikolarment meta l-kerrej ikun każin. L-aggravju jkompli hekk:

»Minn dan l-iżvilupp storiku, joħroġ bil-wisq ċar li r-rieda tal-leġislatur sa mill-1925 minn dejjem kienet li jipproteġi kemm jista' jkun il-kirja ta' każini. Fil-fatt il-protezzjoni lill-każini l-ewwel bdiet mid-dritt tat-tiġdid tal-kirja wara l-għeluq oriġinali tagħha. Imbagħad kompliet bil-jedd li l-kirja togħla b'mod kontrollat u eventwalment issoktat biex ġew imnaqqsa l-każijiet meta s-sid seta' jitlob li ma jġeddidx il-kirja tal-każini. Kemm hu hekk, fl-1955 sid ma setax aktar jitlob li ma jġeddidx kirja għaliex ried il-post għalih u fl-2018 sid ma setax ukoll jitlob li ma jġeddidx il-kirja minħabba li jkunu saru tibdiliet strutturali li huma meħtieġa għall-ħidma tal-każin.

»Kontra dak li tenniet l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tagħha, l-emenda introdotta fl-2018 kienet għalhekk xi ħaġa prevedibbli li ssir għaliex l-istat minn dejjem kellu f'moħħu li jipproteġi l-każini.

»Joħroġ ċar mill-istorja tal-liġi li l-istat ma riedx li każini jitilfu s-sede uffiċjali tagħhom kif ġieb u laħaq. Għalhekk fid-dawl ta' dan l-iżvilupp storiku, ma kinitx ħaġa stramba li l-istat intervjena leġislattivament sabiex jara li każini ma jiġux imkeċċija mill-kwartieri ewlenija tagħhom minħabba tibdil strutturali li jkunu saru fl-interess tal-każin.

»F'dan is-sens ukoll l-artikolu 1531J(5) mhux biss kien previdibbli li jidħol fis-seħħi iżda huwa ċar li dan kien "*intended to put at an end to the efforts of the applicants to frustrate the clear intention of the legislature*" *viz*., dak li għaqdiet tal-banda ma jiġux imkeċċija mill-każini tagħhom kif ġieb u laħaq.

»Wieħed ma jridx jinsa wkoll li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jgħidx espressament li kirja tista' ma tiġġeddidx minħabba li jkunu saru tibdiliet strutturali mingħajr permess tas-sid. Jiġifieri l-leġislatur qatt ma indika din ir-raġuni bħala waħda li minnha nfisha tista' twassal għar-rifjut tar-rilokazzjoni. It-tibdil strutturali ma tpoġġiex fl-istess keffa bħall-każjjiet ta' nuqqas ta' ħlas tal-kera, ħsarat fil-post mikri jew sullok-azzjoni bla permess.

»Bil-kontra, biex sid seta' jitlob it-teħid lura tal-post mikri minħabba tibdil stutturali huwa ried juri skont l-artikolu 9(*a*) li l-kerrej ma jkunx qagħad ma' kundizzjoni tal-kirja. Fi kliem ieħor, is-sid ried juri li kien hemm klawsola fil-kuntratt tal-kiri li kienet tgħid li tibdil strutturali ma kienx permess.

»Huwa evidenti li għall-istat hija miżura iebsa wisq u sproporzjonata għall-aħħar li għaqda mużikali titlef il-kwartieri ewlenija tagħha, minħabba r-raġuni biss li hija tkun għamlet tibdiliet strutturali li jkunu meħtleġa għall-ħidma tal-każin. Qatt ma kien l-iskop tal-liġi li każini jintilfu minħabba raġuni bħal din.

»F'dan is-sens, l-argument taċ-ċertezza legali mqajjem mill-ewwel onorabbli qorti ma jxejjinx dan il-kunċett ta' prevedibbilità. Anzi mill-iżvilupp legali f'dan il-qasam joħroġ ċar biżżejjed li jekk hemm ħaġa ċerta, hija l-insistenza kontinwa u x-xewqa ta' kull leġislatura f'dawn l-aħħar mitt sena li jsaħħu, jgħozzu u jipproteġu l-kultura tal-każini mużikali f Malta.

»L-esponent għalhekk ma jista' qatt jaqbel mal-ewwel onorabbli qorti li ma kienx mistenni jew prevedibbli li l-leġislatur jintervjeni fil-liġi biex jipproteġi każini mużikall milli jiġu żgumbrati minħabba tibdil strutturali. Tassew, jekk il-leġislatur ħass li kellu jagħti lill-każini l-jedd li jekk iridu huma jistgħu jibqgħu jġeddu l-kirja tagħhom għal żmien indefinit, huwa ovvju li l-leġislatur ma riedx li każini jiġu żgumbrati minħabba tibdil strutturali fil-bini tal-każin li huma meħtieġa biex dan ikun jista' jintuża aħjar.

»Dan iġibna għat-tieni kriterju fuq imsemmi, dwar jekk huwiex fl-interess ġenerali li każini jiġu mħarsa mill-istat.

»Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza <u>Josephine Mary Vella *v.* Direttur għall-Akkommodazjoni Soċjali *et*</u> deċiza fil-25 ta' Mejju 2012, li kien jinvolvi l-każin ta' San Anard f'Ħal Kirkop, kienet tenniet hekk:

> »"Din il-qorti rat is-sentenza tal-Qorti tat-Appell fl-ismijiet <u>Dr C. Vella *et v.* Segretarju tad-Djar *et*</u> li fuqha l-ewwel qorti bbażat il-ġudizzju tagħha u tgħid li llum il-ġurnata, fuq l-iskorta ta' ġurisprudenza ta' din il-qorti u dik ta' Strasbourg, għalkemm dak li ngħad f'dik is-sentenza għad għandu ċerta validità, iżda llum il-ġurisprudenza evolviet u l-interpretazzioni ta' x'inhu interess pubbliku hija aktar fis-sens indikat fis-sentenzi li saret referenza għalihom fl-ewwel aggravju tal-intimati. Skont din il-ġurisprudenza dak li jiswa huwa li l-interess pubbliku jkun immirat għall-ġeneralità u marbut mal-finalità aħħarija li għaliha l-proprjetà qed

> tintuża, u dan indipendentement minn jekk dik l-attività tkunx magħmula minn awtorità pubblika."

»Skont din is-sentenza, dak li verament jiswa huwa li l-interess pubbliku jkun marbut mal-finalità aħħarija li għaliha l-proprjetà tkun qed tintuża. Għalhekk biex tiġi determinata jekk miżura ta' kontroll jew ta' interferenza saritx fl-interess ġenerali jew le, wieħed m'għandux għalfejn joqgħod iħares jekk il-proprjetà kkontrollata hijiex qed tiġi użata minn awtoritajiet governattivi jew mill-privat, iżda dak li jrid jiġi mfittex huwa jekk, minn dak l-użu li jkun qed isir mill-proprjetà, il-komunità b'mod ġenerali tkunx qed tikseb xi benefiċċju jew le.

»Il-mistoqsija għalhekk tiġi waħidha: il-prezenza ta' każini tal-banda huma ta' benefiċċju għas-soċjetà tagħna jew le?

»Għal din il-mistoqsija diġà wieġbet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza <u>Josephine Mary Vella *v.* Direttur għall-Akkomodazjoni Soċjali *et*</u> fuq imsemmija, fejn tenniet bl-aktar mod espress li l-għan aħħari tal-każin tal-banda hu wieħed soċjali u kulturali li jseddaq l-identità ġenerali tal-lokalità u jiżviluppa t-talent mużikali fil-lokal, u dan indipendentement mill-fatt li dan is-servizz qed jingħata mill-privat u mhux mill-gvern.

»Ma' dan l-esponent iżid igħid li huwa għalkollox fl-interess pubbliku li l-istat jimpenja ruħu biex iseddaq l-identità kulturali u folkloristika ġewwa pajjiżna. Għaqdiet filarmoniċi, bħal dik ta' *Stella Maris*, barra li jsaħħu t-tradizzjonijiet u l-valuri kulturali tal-poplu Malti, għandhom ukoll funzjoni edukattiva u istruttiva għaliex mingħajr ma jitolbu flus jippromwovu u joffru l-opportunità lil kulħadd biex jitgħallmu u jidħlu fid-dinja tal-mużika sabiex hekk jiġi żviluppat u mħeġġeġ ukoll it-talent lokali. Mhux biss joffru tagħlim b'xejn tal-mużika lill-apprendisti iżda dawn il-baned jagħtu wkoll strumenti mużikali mingħajr ħlas lill-bandisti kollha sabiex huma jkunu jistgħu jipprattikaw fuqhom u mbagħad jagħtu s-servizzi mużikali tagħhom lill-pubbllku aktar 'il quddiem.

»Bit-tixrid tat-tagħlim tal-mużika, il-banda toffri matul is-sena kollha għadd ta' servizzi u kunċerti mużikali li jpaxxu kotra kbira tan-nies li bi ħġarha tinġabar fl-irħula u fil-bliet Maltin u Għawdxin biex tismagħhom. Ħafna mid-drabi jekk mhux dejjem, id-dħul għal dawn is-servizzi jew kunċerti jkun wkoll b'xejn għall-pubbliku jew kontra xi donazzjoni u allura jkunu miftuħa u aċċessibbli għal kulħadd.

»Barra minn hekk, il-baned għandhom ukoll irwol fundamentali fiċ-ċelebrazzjoniiiet tal-festi tradizzjonali tal-irħula tagħna billi dawn jak-kumpanjawhom bil-marċi brijjużi li jagħmlu. Imbagħad ma hemmx għalfejn jingħad illi dawn il-festi reliġjużi, barra li huma parti integrali fil-kultura Maltija, jattiraw ħafna turisti fix-xhur tas-Sajf u b'hekk minnhom tibbenefika wkoll l-ekonomija ta' pajjiżna.

»Anke f'dak li għandu x'jaqsam ma' armar u nar fil-festi, il-kumitati ta' dawn l-attivitajiet joperaw u jaħdmu mill-każin tal-banda. Ma hemmx dubju f'dan ir-rigward li, mingħajr l-involviment, il-ħidma u l-organ-izzazzjoni ta' dawn l-għaqdiet, kieku dawn il-festi li l-Maltin u l-barranin tant iħobbu u jgħozzu, kieku żgur illi ma jsirux. Tassew, il-preżenza ta' dawn il-każini huma essenzjali biex ikomplu jissussistu dawn il-festi.

»Magħdud ma' dan, il-każini tal-banda huma wkoll ċentri importanti ta' rikrejazzjoni soċjali fejn għadd kbir ta' nies jistgħu jiltaqgħu u jissoċ-jalizzaw flimkien. F'dan ir-rigward ma hemmx bżonn li tkun membru tal-għaqda tal-banda biex tista' tidħol fil-każin. Il-bibien ta' dawn il-

każini huma miftuħa għal kulħadd mingħajr ħlas u mingħajr ebda restrizzjonijiet fuq età, sess, kulur u fehma politika. Anke turisti huma milqugħa ġewwa l-każini.

»Tassew dawn il-każini jistgħu jiġu meqjusa bħala postijiet pubbliċi, jekk mhux ukoll il-qalb tal-lokalità. Fil-verità, jekk tneħħi dawn il-każini, ħafna persuni ser jiġu mċaħħda mit-tieni dar tagħhom fejn imorru jqattgħu flit ħin tal-ġurnata tagħhom u jinsew flit il-problemi ta' kuljum. Saħansitra dawn il-każini jgħinu wkoll biex iż-żgħazagħ tagħna jkoll-hom ambjent ġenwin ta' rikreazzjoni fejn ikunu jistgħu jinġabru u jiltaqgħu u kif ukoll jiskopru u jħaddmu talenti ġodda.

»Biex wieħed jiġbor kollox għalhekk, fil-ħsieb tal-esponent il-Gvern Malti huwa leġittimat li jintervjeni leġislattivament biex isalva każini tal-banda għaliex dawn jippermettu t-tkattir tal-ġid soċjo-kulturali ġewwa pajjiżna. Tabilħaqq l-impenn tal-Istat Malti li jrawwem u jikkoltiva l-edukazzjoni u l-kultura fi ħdan il-komunità tagħna huwa oġġettivament ġustifikat. Anzi huwa d-dmir tal-leġislatur.

»Meta għalhekk wieħed iqis dan kollu, l-esponent jasal għall-fehma li l-intervent leġislattiv permezz tal-artikolu 1531J(5) ma wassalx għall-ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq tal-utlisti.

»Din il-liġi kienet waħda għalkollox prevedibbli u meħtieġa sabiex il-leġislatur jara li għaqdiet mużikali jkomplu jgawdu l-każin tagħhom.

»Jiġi b'hekk li l-ewwel onorabbli qorti ma qalitx sewwa fit-tweġiba tagħha li l-miġja tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġabet ksur għall-jeddijiet tal-utlisti, kif imħarsa bl-artikolu 6 tal-Kon-venzjoni Ewropea.

»F'dan is-sens għalhekk is-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti għand-ha tiġi mibdula.«

11. L-ewwel żewġ aggravji tal-Każin ġew imfissra hekk:

»Dwar *compelling public reason*

»Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali fis-sentenza tagħha enfasizzat ħafna u ibbażat is-sentenza tagħha primarjament fuq l-argument ta' *compelling public reason* illi s-soċjetà appellanti taqbel li hija l-pern tal-każ in kwistjoni. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostit-uzzjonali tikkonkludi illi artiklu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv għad-drittijiet tal-bniedem u dan għaliex l-irwol tal-każin tal-banda mhuwiex "*a compelling reason*" sabiex isiru tibdiliet fil-liġi tal-kiri għal protezzjoni ta' tali każini tal-banda.

»Hija ta' sfortuna li l-importanza pubblika tal-każini tal-banda mhux qed tiġi apprezzata anke fid-dawl tal-ħidma li l-istess każin iservi fil-lokalità rispettiva.

»Tajjeb li wieħed jiftakar li l-każin tal-banda mhuwiex il-post fejn in-nies jiltaqgħu jgħidu kelmtejn. Lil hinn minn dan, il-każin tal-banda huwa primarjament skola tal-mużika li minnha ħarġu mużiċisti kbar li għamlu isem mill-isbaħ għal pajjiżna. Apparti minn hekk din l-iskola tal-mużika hija kollha b'xejn u l-mużiċisti ma jħallsux ċenteżmu sabiex jieħdu dan it-tagħlim. Dan apparti li, minbarra dan l-element ta' wirt kulturali li nistgħu ngħidu li huwa uniku, il-każin tal-banda huwa wkoll

istituzzjoni edukattiva fejn fiha tiġi mgħallma l-mużika mingħajr ħlas. Mhux kulħadd għandu l-mezzi finanzjarji biex iħallas għat-tagħlim tal-mużika. Hija għal din ir-raġuni li l-każini tal-banda għadhom b'saħħithom sal-lum fl-ibliet u l-irħula tagħna u ħafna tfal u żgħażagħ jagħżlu l-każin tal-banda bħala l-istituzzjoni edukattiva tagħhom sabiex jibnu karriera fuq il-mużika. Huwa fid-dawl ta' dan li l-każini tal-banda għandhom jiġu meqjusa wkoll bħala istituzzjoni edukattiva li tħares li tiżviluppa t-talenti mużikali ta' ħafna żgħażagħ li ma jistgħux finanzjarjament jitgħallmu mużika iżda li jagħżlu li jespandu t-talenti tagħhom ġewwa l-każin tal-banda ta' xi raħal jew f'belt li għandna f'pajjiżna.

»Ikun żball jekk il-każini tal-banda jibdew jitqiesu bħala makna ekonomika u kummerċjali għaliex dan ikun 'il bogħod ferm mir-realtà. Li kieku ma jkunux għal ħafna persuni li jagħtu ħinhom għall-istess każin kieku ħafna mill-każini ilhom ħafna li għalqu l-bibien tagħhom. Madankollu l-poplu Malti u Għawdxi għadu jħares lejn il-każin tal-banda bħala dak li jiddistingwi pajjiżna minn oħrajn.

»Minkejja li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali rrikonoxxiet illi l-każini tal-banda għandhom importanza kulturali b'saħħitha f'pajjiżna, madankollu naqset milli tara din l-importanza kulturali ekwivalenti għal protezzjoni leġislattiva.

»L-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni fir-rigward ta' protezzjoni ta' wirt kulturali u għall-preservazzjoni tal-istorja, kultura u għeruq artistiċi tal-lokal. Jekk l-istat ma jippreservax dawn id-djamanti li għandna f'pajjiżna, se ikun il-kaġun li jmutu mewta naturali. Il-protezzjoni u l-preservazzjoni tinsab biss f'idejn l-istat.

»Fil-kaz <u>Debelianovi *v.* Bulgaria</u> l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet illi minkejja kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll minħabba nuqqas ta' kumpens, il-moratorju li ddaħħall mill-istat kien proprju intenzjonat sabiex jippreserva u jipproteġi siti ta' wirt storiku, bl-għan ikun wieħed leġittimu *stante* li qed jiġi protett il-wirt kulturali tal-istat.

»Dan huwa wkoll l-għan tal-qafas imniedi mill-Kunsill Ewropew [*recte*, tal-Kunsill tal-Ewropa] bil-Konvenzjoni dwar il-Valur tal-Wirt Kulturali għas-Soċjetà liema konvenzjoni hija bbażata fuq l-idea illi l-għarfien u l-użu tal-wirt kulturali jiffurmaw parti mid-dritt taċ-ċittadin li jipparteċipa fil-kultura tal-pajjiż kif definit fid-Dikjarazzjoni Universali għad-Drittijiet tal-Bniedem. Din il-konvenzjoni temfasizza fuq il-valur u l-potenzjal tal-wirt kulturali li jintuża b'tali mod li jsaħħaħ l-iżvilupp sostenibbli u l-kwalità tal-ħajja tas-soċjetà.

»Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali naqset ukoll milli tevalwa l-iskop tal-leġislatur meta saret din il-liġi, liema liġi għaddiet unanimament mill-Parlament Malti u dan anke fi sfond tal-importanza kulturali li l-każini tal-banda għandhom.

»Dan kien l-għan ewlieni fid-dawl ta' emendi li saru permezz tal-abbozz ta' liġi numru 42 datat 11 ta' Mejju 2020 u li konsegwentament għadda mill-Parlament. Fl-abbozz in kwitsjoni Il-leġislatur jgħid hekk:

> »"Għanijiet u Raġunijiet
>
> »L-għanijiet u r-raġunijiet ta' dan l-Abbozz huma sabiex jindirizzaw il-problemi rigward d-dritt tal-proprjetà indikati minn ċerti deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, bil-għan li jinstab bilanċ bejn id-drittijiet tal-

> proprjetarju ta' dar residenzjali u tal-kerrej li jkun fi ħtieġa ta' protezzjoni. L-Abbozz jinkludi wkoll emenda għall-Kodiċi Ċivili li l-għan tagħha hu r-rikonoxximent tal-kontribuzzjoni [*recte*, tal-kontribut] tal-każini tal-banda lill-kultura u l-identità soċjali ta' Malta u l-protezzjoni tal-każini msemmija minn żgumbrament mill-kwartieri prinċipali tagnhom taħt ċerti ċirkostanzi. L-emendi proposti f'kull każ jipprovdu għaal kumpens lis-sid u jagħtuh ukoll il-jedd li jikkontesta sitwazzjonijiet ta' sproporzjonalità."

»Il-bilanċ bejn il-partijiet huwa ben spjegat f'din il-liġi sabiex b'hekk ikun hemm rispett lejn id-drittijiet tal-propjetarju [u] protezzjoni tal-kerrej.

»Dwar ir-retroattività tal-liġijiet

»Fil-każ odjern, preliminarjament is-soċjetà esponenti tirrimarka illi l-qorti għadha ma ppronunzjatx ruħha dwar l-iżgumbrament u allura din il-liġi ġiet introdotta qabel ma l-qorti ippronunzjat ruħha f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, dwar l-element ta' żgumbrament, ir-retroattività tal-liġi ma hux argument validu għaliex, sal-lum, is-soċjetà esponenti ma hix żgumbrata mis-sede tagħha u għadha tista' tibqa' tokkupah skont il-liġi.

»Mingħajr preġudizzju, dwar ir-retroattvità tal-liġijiet, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali tirrikonoxxi d-dritt tal-leġislatur li jagħmel liġijiet retroattivi u dan anke in linea mal-Kostituzzjoni ta' Malta li tippermetti tali liġijiet isiru. Dan iżda, skont l-ewwel qorti, irid isir jekk ikun hemm "*compelling public interest*".

»Il-Kostituzzjoni ta' Malta tgħid illi l-leġislatur ma jistax jagħmel liġijiet retroattivi fil-kamp penali. Konsegwentament, dan ifisser li l-Kostituzzjoni tippermetti li jsiru liġijiet retroattivi fil-kamp ċivili u fiskali.

»… … …

»Fil-każ odjern kif diġà ġie spjegat iżjed 'il quddiem [*recte*, 'il fuq] f'dan l-appell, il-protezzjoni tal-każini tal-banda hija "*a compelling reason for public interest*" u dan sar minħabba l-importanza kulturali u edukattiva li l-każin tal-banda għandu fts-soċjetà Maltija.«

12. L-argument tal-prevedibilità tal-emenda fil-liġi kontestata biex jiġġustifika l-effett retro-attiv huwa assurd. Bl-istess argument tista' tiġġustifika wkoll liġi li tgħid li każin qatt ma jista' jiġi żgumbrat, għax dan ukoll ikun żvilupp kompatibbli mat-tendenza li jitħarsu l-interessi tal-każini. Il-liġi kif kienet qabel l-emenda ma kinitx twassal biex "każini jitilfu s-sede uffiċjali tagħhom kif ġieb u laħaq"; setgħu jitilfu s-sede tagħhom jekk ma jħarsux l-obbligazzjonijiet tagħhom, wara proċess ġudizzjarju li jistabilixxi li kien hemm ksur ta' dawk l-obbligazzjonijiet. Fi kliem ieħor, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-każini setgħu jitilfu s-sede tagħhom minħabba xi ħaġa illeċita

li jkunu għamlu huma stess, u mhux ”kif ġieb u laħaq”. Ċertament ma setax ikun previst żvilupp li jagħti impunità lil parti f'kuntratt li ma tħarisx obbligazzjonijiet kuntrattwali li kienet espressament intrabtet bihom. Dan ma huwiex każ fejn il-liġi nbidlet biex tikkorreġi anomaliji regolatorji, difetti tekniċi fil-liġi, jew abbuż mis-sistema, fejn allura l-intervent leġislattiv jista' jkun prevedibbli[3]. *Se mai*, dak li jista' jkun prevedibbli fil-kuntest tallum huwa żvilupp li jnaqqas mhux iżid il-privileġġi tal-kerrejja li jkomplu jinqdew bi proprjetajiet ta' ħaddieħor b'kirjiet effettivament sussidjati mis-sidien: din hija t-tendenza tallum, ispirata minn konsiderazzjonijiet ta' ħarsien tad-dritt fondamentali tal-proprjetà, u mhux li dak id-dritt ikompli jitnaqqar, aktar u aktar b'liġi li, bħal dik kontestata, hija effettivament *ad personam*.

13. Barra minn hekk, ma hija xejn "miżura iebsa wisq u sproporzjonata għall-aħħar" li parti titlef id-drittijiet tagħha taħt kuntratt jekk ma tkunx ħarset l-obbligazzjonijiet tagħha taħt dak il-kuntratt.

14. Dwar il-fatt imbagħad tal-effett retro-attiv tal-liġi, l-ewwel qorti ma qalitx li liġi b'effett retro-attiv hija *ipso facto* leżiva tad-drittijiet; li qalet hu illi liġi bħal dik tolqot iċ-ċertezza legali u "ma tkunx tippekka kontra d-dettami tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea biss fejn ikun jirriżulta lill-qorti illi kien hemm '*compelling public interest*' li jiġġustifika ndħil leġislattiv li jinfluwenza kawżi ġà pendenti quddiem il-qorti".

---

3 Ara *e.g.* Karen Reid, *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights*, 5th ed. (2015) para. 22-05 paġni 251, 252. Ara wkoll Peter Paul Lanzon *et v.* Avukat tal-Istat *et*, Kost. 27 ta' Ottubru 2021, para. 19.

15. Huwa fatt illi l-liġi impunjata għandha effett retro-attiv għax tolqot sitwazzjonijiet fejn il-fatt li fuqu jkun imsejjes id-dritt tas-sid li jitlob l-iżgumbrament – l-alterazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens tiegħu – ikun ġà seħħ qabel ma daħlet fis-seħħ il-liġi. Igħid ħażin għalhekk il-Każin meta igħid illi l-liġi ma għandhiex effett retro-attiv għax sallum ma hemmx sentenza li tawtorizza l-iżgumbrament tiegħu.

16. Tifdal il-kwistjoni jekk hemmx raġunijiet impellenti ta' ordni pubbliku li jiġġustifikaw ir-retro-attività tal-liġi impunjata fil-każ tallum.

17. L-argumenti tal-konvenuti huma msejsa fuq il-valur kulturali tal-każini tal-banda. Dan il-valur ma huwiex ikkontestat u ġie magħruf ukoll mill-ewwel qorti. Fil-kuntest tal-każ tallum, iżda, għandu jitqies ukoll il-fatt illi l-liġi ma hijiex qiegħda tfittex li tħares l-interessi tal-każini billi tagħti benefiċċji bħal ma huma trażżin tal-kera u dritt ta' rilokazzjoni, iżda qiegħda tfittex illi tħarishom mill-konsegwenzi ta' att illeċitu – ksur ta' kondizzjoni kuntrattwali – imwettaq minnhom stess. L-interess pubbliku fiċ-ċirkostanzi tallum għandu għalhekk ikun aktar qawwi u "impellenti" ladarba l-effett sejjer ikun li jiġi premjat min ma ħarisx l-obbligazzjonijiet tiegħu u penalizzat min kien il-vittma ta' dak il-inadempiment kuntrattwali.

18. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi, minkejja l-interess pubbliku fil-ħarsien tal-każini tal-banda, ma hemm ebda interess pubbliku li tingħata impunità lil min ma jħarisx l-obbligazzjonijiet kuntrattwali li bihom kien intrabat liberament. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi:

> »Dan l-artikolu ma jipproteġix lil każini tal-banda mill-effett taż-żieda kontinwa tal-valur lokatizju tal-proprjetajiet, li l-każini m'għandhom l-ebda kontroll fuqhom, sabiex jassigura illi l-każini tal-banda, li

> ġeneralment ikunu *non-profit*, ikunu jistgħu jibqgħu jeżistu u jif-funzjonaw, iżda huwa intiż li jipproteġi lil każini tal-banda mir-riper-kussjonijiet ta' inadempjenza kontrattwali konxajment kommessa minnhom fir-rigward ta' obbligi espressament kontenuti fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Huwa minnu illi l-protezzjoni tas-sede uffiċjali tal-każini tal-banda hija fl-interess ġenerali. Izda huwa wkoll fl-interess ġenerali illi tiġi protetta ċ-ċertezza legali (*legal certainty*) li l-partijiet f'kawża pen-denti għandhom ikollhom dwar l-eżitu ta' dik il-kawża u r-rimedji a disponibbilità tagħhom, ukoll għaliex il-garanzija tad-dritt fundamentali ta' aċċess għall-qorti tiddependi proprju wkoll fuq din iċ-ċertezza legali.«

19. Fil-konflitt bejn l-interess pubbliku taċ-ċertezza legali fi stat ta' dritt u l-interess li jinħeles mill-konsegwenzi tan-nuqqas tiegħu min wettaq għemil illeċitu, għandu jegħleb l-interess pubbliku għaċ-ċertezza legali. Ukoll jekk hemm interess pubbliku li każin tal-banda jitħares minn konsegwenzi ta' ċirkostanzi li fuqhom ma għandux kontroll, ma hemmx interess pubbliku, u wisq anqas ma hemm interess pubbliku "impellenti", li jitħares mill-konsegwenzi tan-nuqqasijiet tiegħu stess, aktar u aktar jekk b'hekk jitnaqqru d-drittijiet ta' ħaddieħor. Il-fatt illi s-soċjetajiet filarmoniċi jagħtu kontribut siewi lis-soċjetà bit-tkattir tal-kultura folkoristika u t-tagħlim tal-mużika ma jfissirx illi kull miżura li tittieħed għall-ħarsien tagħhom hija awtomatikament waħda leġittima.

20. L-aggravji dwar prevedibilità u raġunijiet impellenti ta' interess pubbliku huma għalhekk miċħuda.

21. Ngħaddu għat-tieni u t-tielet aggravji tal-Avukat tal-Istat li jolqtu d-deċiż-joni tal-ewwel qorti li l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma huwiex imħares bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, u li f'kull każ ma hemmx ksur ta' dak l-artikolu u lanqas ma hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewro-pea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Funda-mentali ["il-Konvenzjoni"]. Marbut ma' dawn l-aggravji huwa t-tielet

aggravju tal-Każin li jgħid illi ma hemmx ksur tad-drittijiet tal-atturi għax ma hemmx "teħid forzuż tal-proprjetà". Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jitqiesu flimkien.

22. L-aggravji tal-Avukat tal-Istat igħidu hekk:

> »It-tieni aggravju huwa dwar iċ-ċaħda tal-eċċezzjonl marbuta mal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.
>
> »L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni 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) …"
>
> »F'dan il-każ, il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmlen qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura, fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. … … …
>
> »Ta' min iżid li l-protezzjoni msemmija fl-artikolu 47(9) tgħodd mhux biss għal-liġijiet li jkunu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 iżda tgħodd ukoll għall-emendi li jsiru lil dawn il-liġiijiet wara l-1962. Fi kliem ieħor, bħala prinċipju ġenerali, l-artikolu 47(9) iħares ukoll l-emendi li saru lill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta wara l-1962, inkluż b'hekk l-artikolu 1531J(5) tatl-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Din il-protezzjoni mogħtija lill-emendi titneħħa biss jekk ikun hemm waħda mill-erba' ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 47(9).
>
> »L-ewwel onorabbli qorti qalet li f'dan il-każ teżisti ċ-ċirkostanza msemmija fl-artikolu 47(9)(*a*).
>
> »L-esponent però ma jaqbilx li din iċ-ċirkostanza teżisti. Bl-effett tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta la ttieħdet xi proprjetà oħra barra dik minn fejn topera *Stella Maris Band Club* u lanqas ma nkiseb xi titlu ġdid ieħor. Tassew il-proprjetà dejjem baqgħet waħda u t-titlu ta' *Stella Maris Band Club* dejjem baqa' l-istess *i.e.* dak ta' kirja. Bit-tħaddim tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, *Stella Maris Band Club* la kisbet ġid ġdid u lanqas ma kisbet xi titlu ieħor superjuri għal dak ta' kirja.
>
> »Għaldaqstant, l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tinqeda bl-artikotu 47(9)(*a*) biex tgħid li l-artikotu 37 tat-Kostituzzjoni seta' jiġi użat sabiex jiġi attakkat l-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »It-tielet aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn instab ksur tal-jedd tal-proprjetà taħt l-artikolu 37 tat-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-ewwet artikolu protokollari tat-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Għalkemm l-ewwel onorabbli qorti qieset li l-iskop tal-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien wieħed meħud għal għan

leġittimu, *viz*. dak biex jipproteġi l-każini, madankollu l-istess qorti sabet li din l-istess liġi la hija meħtieġa fl-interess ġenerali u lanqas ma żżomm bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-utilisti u l-jedd tal-istat li jipproteġi l-interessi tal-każini.

»Dwar l-interess ġenerali, l-esponent ma jara xejn ħażin li l-istat jintervjeni b'liġi biex jipproteġi każini milli jiġu żġumbrati minħabba li huma jkunu wettqu tibdil stutturali fl-aħjar interess għall-amministrazzjoni stess tal-każin.

»Kontra dak li rat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponent ma jarax li hemm wisq distinzjoni bejn indħil leġislattiv fuq it-tiġdid u l-valur tal-kera u ndħil leġislattiv dwar tibdiliet strutturali. Fiż-żewġ sitwazzjonijiet, l-intervent leġislattiv qiegħed imur lii hemm u jitbiegħed mill-ftehim kuntrattwali.

»Tassew jekk huwa aċċettat li huwa fl-interess ġenerali li l-istat jintervjeni leġislattivament biex iġedded awtomatikament il-kirja tal-każini u biex jikkontrolla l-ammont ta' kera li għandha tiġi mħallsa, daqstant ieħor għandu jitqies li huwa fl-interess ġenerali li każini ma jiġux żġumbrati għar-raġuni biss li jkunu twettqu tibdiliet strutturali.

»X'aktarx il-miżuri dwar lt-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-limitu tal-valur tal-kirja huma aktar iebsa fuq sid il-kera milli l-miżura dwar it-tibdil strutturali. Għalhekk l-esponent ma jarax li l-interess ġenerali favur il-każini huwa inqas fil-każ ta' tibdil strutturali milli fil-każ tat-tiġdid u l-valur tal-kera, kif donnha qalet l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tagħha.

»Dan jgħodd iktar u iktar fil-każ tal-lum, meta wieħed iqis li l-appellati mhumiex is-sidien tal-binja fejn hemm il-każin iżda huma biss l-utilisti temporanji tal-binja, u l-utile dominju tagħhom mistenni li jintemm sitt snin oħra. Jiġi b'hekk li t-tibdil strutturali fil-binja tal-każin mhuwiex daqshekk ta' importanza għalihom, ladarba l-jedd tagħhom tal-utile dominju dalwaqt jispiċċa.

»Minbarra dan, wieħed ma jridx jinsa wkoll li d-direttarju u s-sid ta' dan ii-post huwa fl-alħħar mill-aħħar il-Gvern ta' Malta. Kif rajna, il-liġijiet ta' Malta huma magħmula b'tali mod li jħarsu ż-żamma tal-każini, anke fejn jolqot tibdiliet strutturali. Għalhekk, ma' tmiem tal-enfitewsi fl-2026, l-utilisti mhumiex ħa jkollhom problema mal-Gvern ta' Malta bħala direttarju tal-post mikri lill-każin minħabba l-fatt li jkunu saru tibdiliet strutturali fil-binja.

»F'dan is-sens għalhekk l-esponent ma jistax jaqbel mar-raġunament tal-ewwel onorabbli qorti li f'dan il-każ mhuwiex fl-interess ġenerali li *Stella Maris Band Club* tiġi protetta minħabba l-fatt li hija wettqet tibdil strutturali, bi ksur tal-kuntratt.

»Naraw issa jekk l-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħaddix mit-test tal-proporzjonalità.

»L-ewwel onorabbli qorti bdiet billi qalet li r-raġunijiet li jistgħu jiġġustifikaw it-tibdil strutturali huma wiesa' wisq. Fil-verità iżda dawn ir-raġunjjiet ma huma wiesa' xejn għaliex biex dawn it-tibdiliet strutturali jkunu ġustifikati dawn dejjem iridu jkunu marbuta mal-ħidma tal-każin.

»Lil hemm minn dan, jirriżulta mill-atti tal-kawża li tibdiliet strutturali li saru minn *Stella Maris Band Club* kienu jikkonsistu minn bdil ta' soqfa li kienu perikolużi. Ma jistax jingħad li xogħol ta' dan it-tip mhuwiex

meħtieġ għall-aħjar ħidma tal-każin. Fil-każ tagħna għalhekk ma jistax jingħad li t-tibdil stutturali sar għal raġunijiet spekulattivi jew abbużivi.

»Raġunl oħra li semmiet l-ewwel onorabbli qorti hija li l-liġi ma tik-kwalifikax x'tip ta' xogħlijiet jistgħu jsiru. Fil-każ tagħna iżda, kif għedna, ix-xogħlijiet li saru kienu l-bdil ta' soqfa u għalhekk dawn mhumiex xogħlijiet kappriċċużi.

»L-ewwel onorabbli qorti tgħid ukoll li għalkemm huwa veru li l-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li l-għaqda mużikali hija marbuta li tipprovdi garanzija tajba, madankollu l-istess qorti qalet li x'aktarx l-ammont tal-garanzija ma tkunx tirrifletti l-valur tax-xogħol jew il-valur tat-telf imġarrab.

»Dan l-argument, fil-fehma tal-esponent, huwa msejjes fuq ħsieb mistħajjel u għalhekk wieħed ma tantx jista' joqgħod wisq fuqu. B'żieda ma' dan, wieħed jifhem li ġudikant sejjer jimponi garanzija li hija xierqa u tajba u mhux garanzija li hija ineffikaċi. Dan biex ma jingħadx ukoll li, anke jekk il-garanzija ipotetikament ma tkunx biżżejjed, dan ma jżommx lil sid il-kera milli jekk irid jiftaħ kawża *ad hoc* għad-danni kontra l-inkwilin tiegħu, jekk huwa bata xi ħsara jew telf minħabba t-tibdiliet strutturali.

»Il-liġi kif inhi miktuba tħalli lis-sid f'qagħda li, wara li tintemm il-kirja, huwa jkun jista' jerġa' jġib il-post fl-istat li kien qabel it-tibdiliet strutturali u li jiġi anke kkumpensat għal kull telf imġarrab mis-sid minħabba dawk ix-xogħlijiet.

»L-esponent għalhekk ma jaħsibhiex bħall-ewwel onorabbli qorti li l-artikolu 1531J(5) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix kumpens xieraq lil sid il-kera biex jagħmel tajjeb għall-fatt li jkunu twettqu tibdiliet strutturali fil-post mikri, bħalma lanqas ma jaqbel li dan l-artikolu tal-liġi ma jżommx bilanċ tajjeb bejn il-jeddijiet tal-persuni involuti, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.«

23. L-aggravju tal-Każin ġie mfisser hekk:

»Dwar it-teħid forzuz tal-proprjetà

»Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali irreferiet għall-fatt illi artiklu 1531J tal-Kodiċi Ċivili jammonta għal teħid forzuz tal-proprjetà. Il-Qorti tgħid hekk:

> »"Għalhekk huwa ċar illi dan l-artikolu jolqot interess illi l-atturi għandhom fil-proprjetà, billi jiżvestihom mid-dritt illi jiddeċiedu huma jekk jippermettux tibdil strutturali fil-proprjetà tagħhom u jillimita r-rimedji disponibbli għalihom fil-każ illi jsiru tibdiliet strutturali fil-fond tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom."

»Bid-dovut rispett iżda permezz ta' din il-liġi s-soċjetà *Stella Maris* ma ħadet l-ebda drittijiet fuq il-proprjetà, u dan għaliex l-atturi baqgħu ċenswalisti u ser jibqgħu jiġu kkunsidrati tali sa tmiem taċ-ċens mal-Awtorità tal-Artijiet. Għaldaqstant ma jistax jiġi kkunsidrat li b'xi mod jew ieħor kien hemm teħid forzuz tal-proprjetà.

»Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali naqset ukoll milli tikkonsidra l-bilanċ bejn iċ-ċenswalist u l-kerrej fil-każ in kwistjoni meta l-liġi titlob illi, f'każ ta' tibdiliet strutturali li jsiru sabiex il-fond ikun jista'

> jopera skont il-ftehim oriġinali, il-kerrejja jridu jassiguraw illi, mar-ritorn tal-fond, dan irid ikun fl-istat pristin tiegħu u, f'każ ta' xi telf, il-kerrej irid jagħmel tajjeb għalih.
>
> »Fil-każ odjern, il-manutenzjoni li kellha ssir matul is-snin mhux biss għenet biex il-post ikun jista' jkun użat bħala każin imma biex il-bibien jibqgħu miftuħin u dan kawża ta' danni li l-fond kellu u li l-għaqda *Stella Maris* għamlet matul is-snin. Li kieku ma saritx il-manutenzjoni li kellha ssir fuq il-proprjetà lanqas iċ-ċenswalisti ma kienu jgawdu mill-proprjetà nnifisha u dan minħabba l-ħsara li din kellha. Is-soċjetà appellanti għamlet dak kollu li hemm bżonn biex jonoraw il-kuntratt ta' kiri li huma kellhom maċ-ċenswalisti u, mingħajr qatt ma talbu xejn, għamlu l-manutenzjoni kollha meħtieġa inkluż anke dik straordinarja sabiex il-post ma jkunx ikkunsidrat bhala kkundannat b'mod partikolari wara d-danni li l-binja sofriet wara t-Tieni Gwerra Dinjija.«

24. L-aggravju tal-avukat tal-Istat dwar l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni huwa effettivament akkademiku, għax ukoll jekk il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni xorta jintlaqat bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Kif sejrin naraw, iżda, l-aggravju huwa wkoll ħażin fil-meritu.

25. L-art. 49(7) tal-Kostituzzjoni jgħid illi emenda, magħmula wara t-3 ta' Marzu 1962, għal liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 ma titqiesx bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni sakemm *inter alia* ma "iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba".

26. L-iżball tal-konvenuti hu li jqisu teħid ta' pussess bħala teħid ta' pussess fiżiku biss. "Pussess" f'dan il-kuntest huwa tgawdija ta' dritt jew interess fi proprjetà. Fost id-drittijiet fuq jew dwar proprjetà li huma mħarsa hemm ukoll dak illi s-sid jieħu lura ħwejġu mingħand il-kerrej jekk dan jonqos milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja. Fil-każ tallum huwa appuntu dan id-dritt tal-atturi li l-art. 1531J(5) Kod. Ċiv. qiegħed ifittex li jċaħħadhom minnu. Għalhekk, mhux biss l-art. 1531J(5) ma huwiex imħares bl-art. 47(9) tal-

Kostituzzjoni iżda wkoll inkiser fil-każ tallum għax bis-saħħa tiegħu ttieħed mingħand l-atturi dritt li kellhom qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu. U lanqas ma jagħmel differenza l-fatt illi l-atturi għandhom biss *utile dominium* li jintemm ftit snin oħra: l-*utile dominium* huwa wkoll dritt imħares mil-liġi u l-fatt li wasal biex jintemm ma jnaqqas xejn minn dan; anzi, *se mai* jagħmel iżjed urġenti l-ħtieġa li l-atturi ma jkomplux aktar jiġu mċaħħda mill-possibilità li kellhom li jgawdu ħwejjiġhom għall-ftit snin li fadal.

27. Lanqas ma jgħid sew l-Avukat tal-Istat illi "ma jarax li hemm wisq distinzjoni bejn indħil leġislattiv fuq it-tiġdid u l-valur tal-kera u ndħil leġislattiv dwar tibdiliet strutturali"; kif sewwa osservat l-ewwel qorti, fil-każ tal-art. 1531J(5) l-intervent leġislattiv hu maħsub illi jħares lill-kerrej mill-konsegwenzi tal-għemil illeċitu tiegħu stess, u għalhekk l-element ta' interess pubbliku meħtieġ biex jiġġustifika intervent leġislattiv bħal dak għandu jkun wisq aktar impellenti u, kif rajna[4], dak l-interess impellenti ma ntweriex li jeżisti.

28. L-argument tal-proporzjonalità wkoll ma huwiex relevanti ladarba ntwera li hu nieqes element ieħor meħtieġ: dak tal-interess pubbliku hekk impellenti li jegħleb il-ħtieġa għaċ-ċertezza legali. Barra minn hekk, l-art. 1531J(5) Kod. Ċiv. ma jagħti ebda kumpens lill-atturi talli jiġu mċaħħda mid-dritt li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba inadempiment kuntrattwali tal-parti l-oħra. Il-garanzija li trid il-liġi mingħand il-kerrej hija maħsuba biss biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż biex il-fond jinġieb lura kif kien qabel saru t-tibdiliet strutturali u biex tpatti għat-telf ta' użu sakemm jitlestew ix-

[4] Para. 17 *et seqq. supra*.

xogħlijiet meħtieġa għalhekk, u mhux biex tagħmel tajjeb għat-telf tad-dritt tas-sidien illi jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba l-inadempiment kuntrattwali tal-kerrej. Għalhekk kull argument dwar proporzjonalità ifalli mill-bidu nett.

29. L-argument imbagħad tal-Każin illi "l-manutenzjoni li kellha ssir matul is-snin mhux biss għenet biex il-post ikun jista' jkun użat bħala każin imma biex il-bibien jibqgħu miftuħin u dan kawża ta' danni li l-fond kellu u li l-għaqda *Stella Maris* għamlet matul is-snin" ukoll huwa ħażin, għax is-sentenza tal-Qorti tal-Appell referenti tat-23 ta' Ottubru 2018, li hija *res iudicata*, ġà stabbiliet illi dak li sar mill-Każin kien alterazzjonijiet strutturali bi ksur tal-kuntratt bejn is-sidien u l-Każin. L-argument jekk dak li sar kienx manutenzjoni jew tibdil strutturali huwa għalhekk magħluq.

30. Dawn l-aggravji wkoll huma għalhekk miċħuda.

31. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-qorti referenti sabiex din tagħti s-sentenza finali tagħha kompatibilment mat-tweġibiet mogħtija fis-sentenza appellata.

32. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallsuhom l-appellanti f'ishma ndaqs bejniethom.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr