MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 33/2010/1

Dr. Cedric Mifsud u Dr. Michael Camilleri bħala mandatarji speċjali ta' Nazzareno Bezzina, Joseph Bezzina, Miriam Bezzina, Catherine Avero, George Bezzina kollha eredi ta' Bartolomeo u Giuseppa konjuġi Bezzina
v.
L-Avukat Ġenerali u Andrè Azzopardi għal kull interess li jista' jkollu; u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2011 giet imsejħa fil-kawża Teresa *sive* Tessie Azzopardi

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali minn sentenza mogħtija fit-18 ta' Settembru 2012 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha illi (i) iddikjarat illi l-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] – illi bis-saħħa tiegħu enfitewsi temporanja meta tintemm tinbidel f'kiri – huwa "inkonsistenti" mad-dritt fondamentali tal-atturi mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"], (ii) iddikjarat illi l-konvenuti Azzopardi ma jistgħux jinqdew b'dik id-disposizzjoni tal-liġi biex ikomplu jżommu l-proprjetà tal-atturi, u (iii) ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas danni.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi fissru illi huma s-sidien ta' fond f'Ħal Għargħur. Dan il-fond kien ingħata lill-konvenuti Azzopardi b'enfitewsi temporanja li għalqet fid-9 t'Awissu tal-1991, u Azzopardi issa għandhom il-jedd illi jkomplu jżommu l-fond b'kiri taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158. Billi huma tal-fehma illi minħabba f'hekk huma mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, illi l-kumpens – illi l-kera tkun id-doppju ta' kemm kien iċ-ċens – huwa sproporzjonat meta mqabbel mal-għanijiet tal-liġi, u illi ma għandhomx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

3. tgħid illi d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq imsemmija jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

4. tgħid illi d-disposizzjonijiet fuq imsemmija huma "nulli u bla effett" għaliex jiksru l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; u

5. taghtihom dawk ir-rimedji li jidhrulha li huma xierqa, fosthom dak li jerġgħu jieħdu l-proprjetà f'idejhom.

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

"1. tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 19, Charlotte Alley, Għargħur, u għalhekk m'għandux effett. Għaldaqstant l-intimati Azzopardi ma jistgħux

jinvokaw dan il-provvediment biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta’ dawn il-proċeduri;

“2. tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ tletin elf euro (€30,000).

“Spejjeż a karigu tal-intimati.”

7. Waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“Il-każ jittratta dwar il-fond 8A (illum 19), Charlotte Alley, Għargħur. Permezz ta’ kuntratt pubblikat fis-6 ta’ Awwissu 1974, omm ir-rikorrenti (Giuseppa Bezzina) tat lill-intimati Azzopardi l-fond b’enfitewsi temporanju għal 17-il sena bi ħlas ta’ Lm50 fis-sena ċens, li għalaq fid-9 ta’ Awwissu 1991. Madankollu Azzopardi baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158). Dan wara l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979. M’huwiex jiġi kkontestat li kienu jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex Azzopardi jkun jista’ jibqa’ jokkupa l-fond b’kirja. L-ilment tar-rikorrenti hu li qegħdin jigu mċaħħdin mill-fond, u l-kundizzjonijiet imposti huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi meta tqis li l-kumpens li jitħallas hu l-iktar is-somma ta’ Lm100. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li dan l-istat ta’ fatt jagħti lok għall-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

“Il-perit tekniku inkarigat mill-qorti rrelata li fil-fehma tiegħu l-valur lokatizju tal-fond:-

“i. fid-9 ta’ Awwissu 1991 kien ta’ €2,900 fis-sena;

“ii. fid-9 ta’ Awissu 2006 kien ta’ €8,800 fis-sena;

“iii. fiż-żmien li saret l-istima (2011) €9,800 fis-sena.

“Skond l-artikolu 1521 tal-Kodiċi Ċivili, mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond għandu jirritorna lura lis-sid *ipso jure*, bil-benefikati li jkunu saru fih.

“Madankollu bis-saħħa tal-artikolu 12(1) tal-Kap. 158 enfitewta li fit-tmiem ta’ enfitewsi għal perjodu sa 30 sena, f’każ li l-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Ġunju 1979, li jkun ċittadin Malti u juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, għandu l-jedd li jibqa’ jokkupa l-fond b’kera mingħand il-padrun dirett. F’dan il-każ ma ġiex kontestat li

Azzopardi huma ċittadini Maltin u li fit-tmiem tal-enfitewsi kienu qegħdin jokkupaw id-dar bħala rresidenza ordinarja tagħhom. Kera li l-iktar li tista' tkun hi d-doppju taċ-ċens li kien jitħallas. Il-kera pagabbli tiġi riveduta kull ħmistax-il sena.

"…

"Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġà ġiet trattata mill-Qorti Ewropea fil-kaz <u>Amato Gauci *vs* Malta</u> (app. numru 47045/06) deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:-

"i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f'kontroll tal-użu tal-proprjetà. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1.

"ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien *"a legitimate social policy"*. Il-qorti osservat:

""Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the 'general' or 'public' interest. The notion of 'public' or 'general' interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

"iii. Irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità: *"As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see <u>Sporrong and Lönnroth</u> … §§ 69-74, and <u>Brumărescu v. Romania</u> [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)."*

"iv. Il-kera li r-rikorrent kien qiegħed jirċievi kull sena, mija u għoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta' jirċievi skond il-liġi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma' dik li titħallas fis-suq ħieles. Għalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, *"Nevertheless, this may not*

lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit”. Fil-każ tagħna b’applikazzjoni tal-artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta’ Lm99 minn meta għalaq iċ-ċens fl-1991, u 15-il sena wara kien ikollu jedd għal Lm148. L-intimat xehed li kemm ilu li skadiet il-konċessjoni enfitewtika s-sidien ma aċċettawx il-ħlas tal-kera u għalhekk kienet qiegħda tiġi depożitata fil-qorti.

“v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjetà tiegħu, il-possibiltà remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħet tintiret, nuqqas ta’ salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u ż-żjieda tal-i*standard of living* f’Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid: *“It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property”*. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija *“... inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

“vi. Il-qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu *“... entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the* ‘*public interest*’*, such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value”*.

“vii. Il-qorti osservat ukoll li wara l-emendi introdotti fl-1995, l-effetti ta’ din il-liġi tħassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; *“… a decision which fell within the State’s margin of appreciation, can be deemed reasonably and*

objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights".

"L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta' enfitewsi fl-1 ta' Ġunju 1995 u wara. B'dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f'Malta, jidher li l-gvern ta' Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta' dawk li bħar-rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjetà tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f'dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz Lindheim and Others *v.* Norway deċiż fit-12 ta' Gunju 2012:-

""Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants' individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

"Ovvjament m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

"Il-Qorti Ewropea diġà kellha l-opportunità li teżamina l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta' Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta' dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m'għandhiex issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza. Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15-il sena, żmien li din il-qorti tqis li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika taż-

żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

"Fir-risposta li ppreżenta fit-3 ta' Settembru 2010 l-intimat qal li minn meta ħa l-fond fil-pussess tiegħu kien għamel spejjeż kbar peress li oriġinarjament kull ma kien hemm kienu tlett imwieqel mingħajr dawl, ilma mingħajr drenaġġ. Qal ukoll li fil-fond nefaq is-somma ta' €35,000, għalkemm meta ġie mistoqsi mill-qorti qal li ma jiftakarx x'kienet l-ispiża. Madankollu mill-atti jirriżulta li kwalsiasi xogħlijiet li setgħu saru kien fil-perjodu tal-enfitewsi, u skond l-artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura għand is-sid bil-benefikati mingħajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi ħlas għall-benefikati. Għalhekk kieku fil-kors tal-enfitewsi temporanja ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, fit-tmiem l-enfitewsi s-sidien kien ikollhom xorta d-dritt li jieħdu lura l-fond bil-benefikati li jkunu saru mill-enfitewta. Għalhekk, m'hemmx bażi fl-argument li pproponew il-konjuġi Azzopardi.

"L-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) jipprovdi:-

""(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

"L-istess jingħad fl-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni:-

""Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-artikolu 47 u tal-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

"Filwaqt li l-artikolu 242 tal-Kap. 12 jipprovdi li l-Prim'Ministru, matul il-perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data ta' *res judicata* li tkun ddikjarat li "xi strument li jkollu l-forza ta' liġi f'Malta jew xi disposizzjoni tiegħu tmur kontra xi disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew xi dritt tal-bniedem jew libertà fondamentali elenkati fl-Ewwel Skeda li tinsab mal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, jew li tkun *ultra vires*", jista' "... jagħmel regolamenti li jkunu jħassru l-istrument jew id-disposizzjoni rilevanti li tkun ġiet dijkarata

bħala li tmur kontra l-Kostituzzjoni jew l-Ewwel Skeda li tinsab mal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea kif imsemmi fis-subartikolu (1)". Provvediment introdott bl-Att XXIV tal-1995, u jagħti x'tifhem li l-Prim'Ministru għandu diskrezzjoni dwar x'għandu jagħmel. Madankollu l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) huma ċari, fis-sens li provvedimenti jew liġijiet li huma inkonsistenti magħhom "*huma bla effett*". Hi għalhekk il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li jagħtu t-tweġiba ta' x'jiġri f'każ ta' inkonsistenza, mingħajr il-ħtieġa li wieħed jirrikorri għar-regoli ta' interpretazzjoni. Ċertament li provvediment ta' liġi li hu bla effett ma jistax jiġi infurzat. Għalhekk irrispettivament jekk il-Prim' Ministru jeżerċitax il-poter tiegħu skond l-artikolu 242 tal-Kap. 12, il-qrati ma jinfurzawx liġi li ġiet dikjarata inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u/jew l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

"i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta' 0.13% tal-valur tal-proprjetà. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;

"ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;

"iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, *cioè* bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;

"iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

"v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġà iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

"vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn

ikollu bzonn il-proprjetà per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

"il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

"Ir-rikorrenti għandhom ukoll jedd għal kumpens għas-snin kollha li ilhom imċaħħda minn ħwejjiġhom mingħajr dritt li jirċievu kumpens xieraq. Il-perit tekniku Alan Saliba ta stima tal-valur lokatizju tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri:-

"1. fid-9 ta' Awwissu 1991 fl-ammont ta' elfen u disa' mitt euro (€2,900) fis-sena, *cioè* €241 kull xahar;

"2. fid-9 ta' Awwissu 2006 fl-ammont ta' tmint elef u tmien mitt euro (€8,800) fis-sena, *cioè* €733 kull xahar;

"3. illum fl-ammont ta' disat elef u tmien mitt euro (€9,800) fis-sena, *cioè* €816 kull xahar.

"Ir-rikorrenti inkarigaw lill-perit Godwin Abela sabiex jagħmel stima tal-fond. F'rapport datat 11 ta' Ottubru 2010 jingħad li l-fond jiswa €150,000 bil-pussess vakanti, għalkemm jidher li ma kellux aċċess għal ġewwa. F'rapport ieħor datat 18 ta' Mejju 2011 iddikjara li l-valur lokatizju tal-fond hu ta' €5,250 fis-sena. Wara li l-qorti qieset l-istimi li ngħataw mill-periti, il-kera li skond l-artikolu 12(2) suppost tħallset minn Awwissu 1991, u *"... the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ..."*, ser tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali, bħala r-rappreżentant tal-Istat Malti, sabiex iħallas is-somma ta' tletin elf euro (€30,000) lir-rikorrenti.

"Fil-fehma tal-qorti m'huwiex meħtieġ li l-qorti titratta jekk hemmx ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minħabba l-konklużjoni li qiegħda tasal għaliha."

8. L-Avukat Ġenerali appella minn din is-sentenza b'rikors tat-8 ta' Ottubru 2012. L-aggravji tiegħu huma dawn:

"… l-ewwel … qorti ma kienx imissha (i) laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 19, Charlotte Alley, Għarghur, u għalhekk m'ghandux effett; (ii) iddeċidiet li l-intimati Azzopardi ma jistgħux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri; (iii) ikkundannat lill-intimat esponent sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tletin elf euro (€30,000) …"

9. L-atturi wieġbu fid-19 ta' Ottubru 2012 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud. Il-konvenuti Azzopardi ma ressqu ebda appell u lanqas wieġbu għall-appell tal-Avukat Ġenerali.

10. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali essenzjalment jolqot il-meritu tal-kwistjoni jekk l-art. 12(2) tal-Kap. 158, jew l-applikazzjoni tiegħu fil-każ tallum, huwiex bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan l-aggravju fissru hekk:

"Illi fl-ewwel lok l-esponent jibqa' jisħaq li meta għadda b'liġi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew aħjar bis-setgħa, li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b'dik il-liġi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqogħdu.

"…

"L-esponent huwa għalhekk aggravat bil-fatt li fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel onorabbli qorti ma rrikonoxxietx adegwatament il-marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni li l-istat għandu dwar kif iwettaq din il-politika għax li kieku għamlet hekk żgur tasal għall-konklużjoni kuntrarja fis-sens li tirrikonoxxi li d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta' din id-diskrezz|oni.

"…

"Illi evidentement … l-ewwel qorti m'evalwatx l-isfond li fih isiru dawn il-kontrolli fuq l-użu tal-proprjetà u *cioè* li fejn hemm interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*.
"…
"Illi ulterjorment jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Aħseb u ara kemm ma jistax jiġi kontemplat xi dritt simili fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għal finijiet ta' *social housing*. Ghalhekk l-esponent huwa ferm perpless bid-dikjarazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti meta qalet li "Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom".
"Isewgwi għalhekk li fil-każ odjern l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma kellha tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċiali tal-pajjiż in ġenerali."

11. Fil-fehma ta' din il-qorti, minn qari tas-sentenza jidher ampjament illi ma huwiex minnu illi l-ewwel qorti ma qisitx illi l-kontroll tal-użu tal-proprjetà, ukoll bil-ħsieb illi kulħadd ikollu fejn joqgħod, huwa eżerċizzju leġittimu. Fil-fatt dak li għamlet l-ewwel qorti kien illi, proprju fi kliem l-Avukat Ġenerali stess, tqis il-kwistjoni kollha "mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali".

12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien *a legitimate social policy*" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-"realtà ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera

jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' *social housing* – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.

13. It-tieni aggravju jolqot ir-rimedju li tat l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenuti Azzopardi ma jistgħux jinqdew bl-art. 12(2) biex iżommu l-proprjetà tal-atturi b'kiri. L-appellant fisser dan l-aggravju hekk:

"… l-esponent huwa … aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti li l-intimati Azzopardi ma jistgħux jinvokaw dan il-provvediment tal-liġi biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri. Illi dikjarazzjoni bħal din toħloq mhux biss tħassib imma wkoll inċertezza kbira legali mhux biss għall-intimati Azzopardi imma għal mijiet ta' familji oħra li qegħdin fis-sitwazzjoni tagħhom.

"… jekk allura din l-onorabbli qorti tasal biex tikkonferma din il-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti, il-konsegwenza inevitabbli tkun li dawn il-ħafna familji li qegħdin jabitaw f'fondi mogħtija lilhom fl-ambitu ta' *social housing* jirriskjaw serjament li jispiċċaw barra t-triq bla saqaf fuq rashom jekk is-sidien tal-fondi rispettivi jiddeċiedu li jiftħu xi kawża għal żgumbrament.

"Isegwi għalhekk li din l-onorabbli qorti għandha fi kwalunkwe każ tiggarantixxi l-protezzjoni lill-inkwilini intimati."

14. Huwa minnu illi l-Avukat Ġenerali bħala rappreżentant tal-gvern għandu interess ġenerali fit-twettiq tal-politika ta' *social housing*. Madankollu, għall-għanijiet ta' proċeduri ġudizzjarji interess ġenerali bħal dak jista' ma jkunx biżejjed jekk il-parti interessata ma tkunx se tieħu vantaġġ fil-każ partikolari.

15. Fil-każ tallum il-konvenuti Azzopardi ma appellawx mis-sentenza li għalhekk, għalihom, hija *res iudicata*. L-istess konvenuti Azzopardi għalhekk huma marbuta bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi "ma jistgħux jinvokaw dan il-provvediment [tal-art. 12(2) tal-Kap. 158] biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri". Huwa ovvju għalhekk illi, għall-għanijiet tal-kawża tallum, l-Avukat Ġenerali ma jista' jikseb ebda vantaġġ minn dan l-aggravju.

16. Għal din ir-raġuni l-qorti ma tqisx aktar dan l-aggravju.
17. L-aħħar aggravju wkoll jolqot ir-rimedju, din id-darba l-kundanna tal-appellant li jħallas lill-atturi tletin elf euro (€30,000) bħala kumpens għas-snin illi ilhom imċaħħda minn ħwejjiġhom. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:
"L-esponent huwa aggravat ukoll bir-rimedju mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għax wieħed ma jista' qatt ipoġġi fuq l-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*.
"Illi fl-umli fehma tal-esponent, jekk l-ewwel qorti dehrilha li r-rikorrenti appellanti [*recte*, appellati] kienu qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li fil-fehma tagħha l-kumpens li kien qed jingħata kien wieħed baxx, ma jfissirx b'daqshekk li biex il-miżien tal-proporzjonalità jerġa' jxaqleb f'postu, ir-rikorrenti kellhom jiġu akkordati kumpens ekwivalenti għall-ammont tal-kera li setgħu jdaħħlu li kieku l-fond setgħu jikruh lil min riedu huma.
"…
"Illi ulterjorment jekk din l-onorabbli qorti tiddeċiedi li tagħti kumpens lir-rikorrenti appellati din għandha tkompli tnaqqsu wkoll tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti appellati damu tmintax-il sena biex jibdew dawn il-proċeduri. Fil-fatt il-proprjetà għaddiet għandhom fl-1992 wara li mietet ommhom u huma fethu l-kawża odjerna fl-2010"
18. Għalkemm huwa minnu illi, kif josservaw l-atturi fit-tweġiba tagħhom, l-ewwel qorti ma tatx kumpens sħiħ bir-rata tas-suq, kif jidher li qiegħed igħid l-appellant fl-ewwel parti ta' dan l-aggravju, fit-tieni parti tal-aggravju l-appellant għandu raġun. Il-konverżjoni tal-enfitewsi f'lokazzjoni seħħet fl-1991 u l-attur fetħu din il-kawża fl-2010, dsatax-il sena wara. Din il-qorti kienet qalet hekk f'sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2012 *in re* Louis Apap Bologna *v.* Calcidon Ciantar *et*:
"42. Din il-qorti wara li eżaminat l-atti kollha tal-kawża hi tal-fehma li l-ilment tal-intimati għandu ċertu mertu. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrent aċċetta u tħallas il-kera mill-Awtorità sal-2003 u minn dak iż-żmien sal-2009 għalkemm beda jirrifjuta l-kera u jikkorrispondi mal-Awtorità baqa' ma pproċedix bil-qorti, lanqas ma fetaħ

proċeduri legali ordinarji biex jattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Hu fetaħ il-kawza kostituzzjonali fl-2009 u *cioè* aktar minn għoxrin (20) sena minn meta l-proprjetà ġiet f'idejh.

"43. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza Dr David Tonna *et v.* Kummissarju tal-Artijiet deċiża fit-3 ta' Marzu 2011, fil-każ fejn persuna tiddilunga milli tadixxi l-qrati għalkemm kellha rimedji ordinarji, mhux eskluż li l-qorti tikkunsidra li tirriduċi l-ammont tal-kumpens (ara wkoll Paul Fenech *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*, Q. Kost. 20/02/2009, u Paola Farrugia *v.* Kummissarju tal-Art, Q. Kost. 30/04/2009).

"44. Għalhekk din il-qorti hi tal-fehma li għandu jkun hemm temperament fl-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti."

19. Dawn il-konsiderazzjonijiet igħoddu wkoll fil-każ tallum. Li kieku l-atturi mxew tempestivament il-ferita ma kinitx tikber daqshekk. Min-naħa l-oħra, il-qorti ma tistax ma tqisx ukoll l-inerzja tal-awtoritajiet illi, minkejja diversi sentenzi li affermaw l-illeġittimità kostituzzjonali tad-disposizzjonijiet tal-liġi meritu tal-kawża tallum, f'ċerti sitwazzjonijiet specifiċi baqgħu ma għamlu xejn biex b'intervent leġislativ jirrimedjaw għas-sitwazzjoni.

20. Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, qieset ukoll l-istima magħmula mill-Perit Alan Saliba, u qieset ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, din il-qorti hija tal-fehma illi għandha tnaqqas għal ħmistax-il elf euro (€15,000) il-kumpens li għandu jitħallas lill-atturi għall-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom.

21. Il-qorti għalhekk tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' tletin elf euro (€30,000) u tikkundannah, minflok, iħallas lill-attturi s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom; tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

22. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: ħames ishma minn sitta ($^{5}/_{6}$) jħallashom l-Avukat Ġenerali u sehem minn sitta ($^{1}/_{6}$) jħallsuh l-atturi.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------