

# **QORTI KOSTITUZZJONALI**

## **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 29 ta' April 2016**

**Numru 9**

**Rikors kostituzzjonali numru 50/2010 SM**

**Victor u Carmen Portanier**

**v.**

**Avukat Ġenerali, Edward u Juanita Pillow**

1. Dan huwa appell tal-attur Victor Portanier minn sentenza mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li ċaħdet talba tal-attur għal dikjarazzjoni illi d-disposizzjoni tal-liġi li tagħti lil enfitewta (jew sub-enfitewta) il-jedd, fi tmiem l-enfitewsi (jew sub-enfitewsi), li jikkonverti t-titolu tiegħu għal wieħed ta' kiri jikser id-drittijiet tal-

attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [“il-Kostituzzjoni”], l-art. 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“il-Konvenzjoni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni [“l-Ewwel Protokoll”], u biex jingħata rimedji xierqa, fosthom il-“pusess lura” tal-fond u danni. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. L-attur għandu l-utli dominju perpetwu (b'*canone* ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena) ta' appartament fi Triq Depiro, tas-Sliema. B'kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro l-atturi kienu taw l-appartament lill-konvenuti Pillow b'sub-enfitewsi għal sbatax-il sena b'sub-ċens ta' mija u erbgħin lira (Lm140) – daqs tliet mija u sitta u għoxrin euro u ħdax-il ċenteżmu (€326.11) – fis-sena. Meta għaddew is-sbatax-il sena l-atturi, b'kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1991 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, reġgħu taw l-appartament b'sub-enfitewsi lill-konvenuti Pillow għal sbatax-il sena oħra, b'sub-ċens, din id-darba, ta' tliet mija u tlittax-il lira (Lm313) – daqs seba' mija u disgħa u għoxrin euro u disa' ċenteżmi (€729.09) – fis-sena.
3. Meta għalqet it-tieni sub-enfitewsi fl-2008 il-konvenuti Pillow bdew jippretendu li jkomplu jżommu l-appartament b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”].

4. L-attur jgħid illi l-kera fuq l-appartament kif stabilita bis-saħħa tal-liġi hija baxxa ħafna meta mqabbla ma' kemm jista' jinkera l-appartament fuq is-suq ħieles, ukoll meta tqis iż-żjodiet kull tliet snin bis-saħħa tal-emendi li ddaħħlu bl-Att X tal-2009, u ma għandu ebda tama realistika li jieħu lura l-fond jew li jdaħħal kera xieraq minnu tul ħajtu. Igħid illi dan huwa bi ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u diskriminazzjoni kontrih – bi ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni – meta mqabbel ma' sidien li ma tawx ħwejjigħom b'kera jew b'ċens qabel l-1995. Għalhekk saret din il-kawża tallum.
5. Bis-sentenza tas-27 ta' Ottubru 2015 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż, u fissret hekk ir-raġuni għad-deċiżjoni tagħha:

»Illi l-prinċipju għa' abbondantement stabbilit mill-ġurisprudenza, kemm lokali kif ukoll tal-Qorti Ewropea ... jissottolinea li l-prinċipju in diżamina li jirriżolvi l-vertenza odjerna hu dak li wiehed għandu jara jekk is-sid involut ikunx qiegħed jipper-ċepixxi *canone* raġonevoli jew le;

»Illi fir-rigward jingħad fil-qosor is-segwent:

»Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll jistabbilixxi d-dritt tal-godiment paċifiku tal-proprjetà iżda espressament jippermetti u jawtorizza l-użu ta' poteri wiesgħa lill-istat meta dan jaġixxi fl-interess pubbliku;

»Illi meta fil-fatt ir-rikorrenti kkonċedew is-subċens lill-intimati f'żewġ okkażjonijiet distinti, jirriżulta li kienu konsapevoli tal-konsegwenzi llum minnhom lamentati *stante* li l-liġi li fuqha qed jistrieħu l-intimati u li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti kienet ilha li għet *in vigore*;

»Illi in effetti jirrizulta li l-Kap. 158 kien introdott<sup>1</sup> permezz tal-Att XXIII tal-1979, mentri huma kkonċedew l-aħħar subenfitewsi temporanja fl-1991;

»Illi f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni ġie ritenut is-segweni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et, datata d-19 ta' Jannar 2010:

»“... l-appellanti bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fl-1990 minn jeddha għażlet li r-relazzjoni ġuridika tagħha tiġi regolata mill-artiklu 12 tal-Kap. 158, filwaqt li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fil-każ ta' Amato Gauċi kien sar fis-sena 1975 u *cioè* qabel ma ġie promulgat u daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Meta sar il-kuntratt ta' Amato Gauċi, id-direttarju ma setax jipprevedi li bl-imsemmi Att XXIII tal-1979 l-enfitewsi temporanja kkreata b'dak il-kuntratt kienet se ssir lokazzjoni bis-saħħa ta' dik il-liġi. Mentri, qabel ma kkonkludiet il-kuntratt tagħha fl-1990, l-appellanti setgħet mhux biss tipprevedi l-konsegwenzi tal-artiklu 12 u *cioè* li fi tmiem l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta kien ċittadin ta' Malta u kien qiegħed jikkupa l-mezzanin bħala r-residenza ordinarja tiegħu, it-titolu tiegħu kien se jinbidel għal wieħed ta' kirja, iżda setgħet tikkalkula wkoll, *cioè* tikkalkula minn qabel, kemm kienet se tkun il-kera dovuta.

»“Dawn il-provvedimenti li jispjegaw dan kollu kienu ġà jeżistu meta l-appellanti għamlet il-kuntratt u għalhekk ma tistax issostni li hija kienet vittma ta' xi att arbitrarju dirett minn xi awtorità eżekuttiva jew xi liġi li daħlet fis-seħħ wara li ġie ppubblikat il-kuntratt tagħha. Hu rilevanti li jissemma li bis-saħħa tas-subartiklu (4) tal-artiklu 39 (disposizzjonijiet transitorji) tal-Att X tal 2009, jagħmel applikabbli l-emendi l-ġodda għall-Liġi tal-Kera applikabbli wkoll għall-appellanti”;

»Illi f'dan ir-rigward għalhekk, is-suespost japplika *mutatis mutandis* għall-vertenza in diżamina u ġie wkoll ikkonfermat mid-deċiżjonijiet tal-istess Qorti Kostituzzjonali ... ..

»Illi *di più* jiġi sottolineat li jirrizulta li l-intimati Pillow jibbenefikaw minn sussidji tal-kera offruti mill-Awtorità tad-Djar u kienu ilhom li bdew hekk jibbenefikaw mill-21 ta' Marzu 2001;

»Illi f'dan ir-rigward jiġi sottolineat is-segweni:

»Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa iżda serja fl-apprezzament tal-bżonnijiet soċjali li hu jkun irid jindirizza fl-interess pubbliku għall-ġid komuni;

»Illi fil-każ in diżamina ma jirrizultax li kien hemm teħid forzus tal-proprjetà iżda meta analizzati l-fatti riskonstrati jirrivaw biss użu determinat statutorjament ta' proprjetà li tirrizulta li hi kemm fil-limiti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni in diżamina, u debitament magħrufa mir-rikkorenti *stante* li l-liġi in diżamina ppreċediet il-kuntratt *de quo* b'diversi snin;

<sup>1</sup> *Recte*, kien emendat, fis-sens li ġew introdotti d-disposizzjonijiet, fost oħrajn, li dwarhom saret il-kawża tallum.

»Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu jafu u setgħu jipprevedu l-konsegwenzi tal-azzjoni tagħhom fir-rigward u ma jistgħux illum iħossuhom sorpriżi bl-istess;«

6. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tal-11 ta' Novembru 2015, li għalih l-Avukat Ġenerali wiegħeb fl-24 ta' Novembru 2015 u l-konvenuti Pillow wiegħbu fil-25 ta' Novembru 2015.

7. L-attur fisser l-aggravji tiegħu hekk:

» Illi l-ewwel onorabbli qorti ... kkunsidrat u ddeċidiet li l-esponenti appellanti kien jaf bil-konsegwenzi tal-kuntratt enfitewtika [*sic*] meta dañal għaliha u għalhekk ma setax isostni talba għal ksur [*sic*] tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Dan huwa applikazzjoni ta' prinċipju piutost reċenti, ta' *self-harm*, li ġie skreditat u dikjarat inapplikabbli f'sentenza mogħtija din is-sena stess (2015) mill-Qortl Ewropea kontra l-istat ta' Malta: Case of Zammit and Attard Cassar v. Malta (*Application n° 1046/12*) li ġiet reża finali ... fit-30 t'Ottubru 2015.

»“48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see *Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal*, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

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

regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid. § 106).

»“50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.”

»Dan it-tagħlim japplika għal kollox għall-każ odjern.

»Fis-sena 1974 l-esponenti u martu ikkonċedew l-appartament in kwistjoni lill-intimati. Dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda kontroll taċ-ċnus u l-esponenti għalhekk kellu l-aspettattivi li fis-sena 1991 jerġgħu jieħdu pussess effettiv tal-proprjetà tagħhom.

»Fis-sena 1979 inbidlet il-liġi (art. 12 tal-Kap. 158) b'liema fi tmiem iċ-ċens l-inkwilin kellu d-dritt jibqa' fil-fond b'titolu ta' kera liema kera kellha (a) tammonta għaċ-ċens miżjud skond l-għoli tal-ħajja; (b) iżda ma setgħetx ... tkun iktar mid-doppju taċ-ċens.

»Għalhekk fis-sena 1991 meta ċ-ċens ġie fi tmiemu l-esponenti Portanier ma setax jieħu lura l-fond tiegħu. Kellu għażla: (a) jew iħalli lil Pillow fil-fond b'titolu ta' kera; (b) jew iħalli lil Pillow fil-fond b'titolu ta' ċens. Ma kellu qatt l-għażla li jieħu l-fond lura. Kienet *a Hobson's choice*. U fil-fatt l-esponenti għażel it-triq li tatu l-iktar introjtu mill-fond tiegħu.

»B'dana l-mod ma jstax jingħad li hu qatt irrinunzja għad-dritt li jittlob il-fond lura jew li jingħata kirja reali għall-proprjetà tiegħu.

»Għalhekk bir-rispett kollu dovut, l-ewwel onorabbli qorti kienet erronja meta sabet li l-esponenti kien irrinunzja għad-drittijiet tiegħu meta aċċetta li jgedded il-kuntratt taċ-ċens għal sbatax-il sena oħra fis-sena 1991.

»Fir-rigward tal-bqija l-esponenti jagħmel riferenza sħiħa għan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u tas-sentenzi kemm ta' dina l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali u kif ukoll tal-Qorti Ewropea liema sentenzi sabu li l-artiklu 12 tal-Kap. 158 illum il-ġurnata jkser id-drittijiet fundamentali ta' sid ta' proprjetà għaliex ma jwassalx għal sitwazzjoni fejn jingħata kumpens ekwu u ġust; u għaliex illum ii-ġurnata ma għadx hemm il-bżonn li kien jeżisti fis-sena 1979 (ara partikolarment is-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Dritt-

ijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Anthony Aquilina v. Malta 3851/12 deciża fil-11 ta' Diċembru 2014).

»Illi l-fatt li l-intimati kienu jipperċepixxu xi sussidju mill-Awtorità-jiet hija kompletament irrelevanti għall-każ odjern, għaliex l-appellanti ma jirċievi l-ebda sussidju jew kumpens ieħor mill-Gvern għad-deprivazzjoni li qiegħed isofri tal-proprietà tiegħu.

»*Del resto* ssir riferenza għar-rapport *ex parte* tal-Perit Papagior-copolo li spjega li l-kera mensili fis-suq għal dan il-fond huwa ta' €608.19. (il-perit tal-qorti illimita ruħu biex jagħti l-valur tal-fond, mhux dak lokatizju), mentri jirriżulta li l-kera fis-sena mħallsa mill-intimati hija ta' €1,186.46; u għall-*affidavit* tar-rikorrenti Victor Portanier fejn spjega li, minħabba t-teħid li sofra, it-tifla tiegħu, Susan, kellha tikri appartament għaliha, li kien hafna iżgħar minn dak mertu tal-kawża u sitwat fil-Mellieħa. Kienet tħallas kważi d-doppju tal-kera mħallas mill-intimati: u dana għaliex kienet tħallas l-ammont ta' Lm75 fix-xahar (u *cioè* €174.70) li jammonta għal ftit iktar minn elfejn euro. (Fl-aħħar, fis-sena 2011 huwa kien spicċa xtara apartament għat-tifla tiegħu).«

#### 8. L-Avukat Ġenerali wiegħeb hekk:

»... .. l-appellant jirribatti li l-aggravji huma insostenibbli tenut kont tal-fatt li effettivament jirriżulta ċar mill-provi li l-fond in kwistjoni ngħata oriġinarjament b'ċens temporanju *ai termini* tal-kuntratt ippubblikat fil-5 ta' Diċembru 1974 u sussegwentement ċens temporanju ieħor gie mifiehem bejn l-istess partijiet permezz tal-kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Diċembru 1991 fejn jirriżulta li l-konjuġi Portanier għażlu volontarjament u liberalment li jikkuntrattaw ukoll it-tieni kuntratt ta' ċens temporanju fuq l-istess fond in kwistjoni mal-appellati l-oħra fil-każ, il-konjuġi Pillow. Għalhekk jirriżulta ċar li l-konjuġi Portanier iffiraw l-aħħar kuntratt ta' ċens temporanju fl-10 ta' Diċembru 1991 wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u b'konsegwenza ta' dan il-fatt huma kienu ben konxji ta' x'kienu l-konsegwenzi tal-liġi applikabbli f'dak iż-żmien wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' ċens temporanju. Għaldaqstant, dawn iċ-ċirkostanzi bl-ebda mod ma jistgħu jigu ekwiparati ma' ċirkostanzi ta' teħid ta' proprietà forzus peress li jirriżulta mill-provi li l-konjuġi Portanier volontarjament u liberament reġgħu iffiraw kuntratt ta' ċens temporanju sussegwenti għall-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u għalhekk kienu ben konxji tas-sitwazzjoni legali ta' dak iż-żmien.«

#### 9. Il-konvenuti Pillow wiegħbu hekk:

»... .. l-esponenti ma jaqblux mal-asserzjoni tar-rikorrenti appellanti li l-kuncett ta' *self-harm* gie skreditat mill-Qorti ta' Strasbourg. Dik il-qorti qalet biss li "*in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right, they could not waive it*" (Zammit et v. Malta).

»L-esponenti jissottomettu li mhux minnu li r-rikorrenti appellanti kienu rinfaċċjati b'*Hobson's choice*, u dana billi fil-1991 meta għalqet l-ewwel konċessjoni enfitewtika huma kellhom l-opportunità kollha li jikkontestaw il-provvedimenti tal-liġi li qed jillanjaw minnhom illum, kemm taħt il-liġi domestika kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea. Il-Konvenzjoni Ewropea setgħet tiġi enforzata fil-liġi Maltija u ngħata d-dritt ta' *individual petition* fl-1987; għalhekk fl-1991 meta għalaq iċ-ċens ir-rikorrenti appellanti setgħu dak iż-żmien jattakkaw il-liġi, senjatament il-Kap. 158 u reġgħu daħlu f'konċessjoni enfitewtika u ddecidew li jikkontestaw il-liġi fl-2010. La darba r-rikorrenti ma attakkawx il-liġi, kemm domestikament kif ukoll fi Strasbourg fl-1991, huma għalhekk jiġu li assoġġettaw ruħhom għall-Kap. 158 bil-konsegwenzi li kienet iġġib miegħu [*recte*, magħha] dik il-liġi. Għalhekk dak li gie deciz fis-sentenza E. Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et (u ara wkoll is-sentenzi Cassar v. P.M. et deciża fit-22/2/13 u Bradshaw v. P.M. et 73/2011, deciża 6/2/2011 u F. Buttigieg v. A.G et 70/12, deciża 6/2/15) u li gie abraċċjat mill-ewwel qorti huwa validu u japplika għall-każ in eżami.

»Il-każijiet li saret referenza għalihom mir-rikorrenti appellanti (Amato Gauci v. Malta; Aqulina v. Malta u Dr C. Mifsud v. A.G.) m'humieq rilevanti għal dana l-każ billi jirreferu għal ċirkostanzi u żmien ben diversi għall-każ odjern fejn ir-rikorrenti kellhom kull opportunità biex ma jaċċettawx il-kera u jikkontestaw il-liġi u mhux jistennew sbatax-il sena biex jagħmlu dana.«

10. Il-kwistjoni tassew fil-każ tallum hija jekk l-atturi kinux ħielsa jagħżlu li ma jagħtux il-fond b'enfitewsi fl-1991, meta kienu jafu illi l-konvenuti Pillow setgħu fi tmiem dik il-konċessjoni jikkonvertuha f'kiri. Jekk kienu ħielsa fl-għażla, mela kienu huma li għażlu li jagħtu l-appartament b'titolu li, kif għa kien magħruf dak iż-żmien, seta' jinbidel u jibqa' jiġġedded minn żmien għal żmien, bħallikieku l-konċessjoni għamluha b'kuntratt li kien jistipola espressament dawk il-kondizzjonijiet.



11. Huwa relevanti iżda illi meta għamlu l-kuntratt tal-1991 kien għadu kif intemm il-kuntratt tal-1974 li, għa fl-1991, kien jagħti lill-konvenuti l-jedd illi jzommu l-appartament b'kiri. L-għażla tal-atturi kienet għalhekk x'aktarx imxekkla: setgħu jew jagħmlu l-kuntratt ta' sub-enfitewsi li fil-fatt għamlu fl-atti tan-Nutar Gambin fl-1991 jew iħallu lill-konvenuti Pillow ikomplu jzommu l-fond b'kiri. Fiċ-ċirkostanzi għażlu li l-fond jagħtuh b'sub-enfitewsi, b'kondizzjonijiet kemmxejn aħjar minn dawk tal-kiri bis-saħħa tal-liġi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, kif sewwa igħid l-attur, ma jistax jingħad illi kellhom għażla ħielsa: setgħu jagħzlu biss bejn sub-enfitewsi b'potenzjal li 'l quddiem tinbidel f'kiri jew inkella kiri mill-ewwel, u għażlu, mhux l-aktar għażla vantaġġjuża, iżda l-anqas waħda żvantaġġjuża taħt iċ-ċirkostanzi kif kienu dakinhar.
12. Lanqas ma jista' jingħad illi b'għajnejhom miftuħa qiegħdu lilhom infushom f'din il-qagħda bl-ewwel kuntratt ta' sub-enfitewsi, dak tal-1974 fl-atti tan-Nutar Carbonaro, għax fl-1974 enfitewsi ta' aktar minn sittax-il sena ma kinitx taqa' taħt il-liġi tal-kera, u l-atturi setgħu jistennew li jkollhom il-fond ħieles meta l-koncessjoni tintemm fl-1991. Din l-istennija iżda ġiet frustrata meta nbidlet il-liġi fl-1979.
13. L-argument tal-konvenuti Pillow, illi l-atturi ma fetħux il-kawża tallum fl-1991 meta għalqet l-ewwel koncessjoni sub-enfitewtika u, minflok, daħlu f'kuntratt ieħor ta' sub-enfitewsi, ma huwiex

relevanti. Id-dewmien biex l-atturi jfittxu rimedju jista' se *mai* jolqot ir-rimedju li jingħataw iżda mhux id-dritt ta' azzjoni.

14. Fiċ-ċirkostanzi kif imfissra fuq, għalhekk, il-każ tal-atturi ma għandux analogija ma' dak ta' Emilia Farrugia ċitat mill-ewwel qorti, u mal-każijiet l-oħra msemmija mill-konvenuti, u r-raġunament tal-ewwel qorti ma jistax jitqies li hu korrett.

15. Ma huwiex kontestat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 huma indħil fit-tgawdija tal-proprjetà u ma huwiex kontestat ukoll illi dak l-indħil sar fl-interess pubbliku, biex jintlaħaq għan ta' utilità soċjali. Jifdal għalhekk li naraw jekk hemmx proporzjonalità bejn il-għan mixtieq u l-mezz użat.

16. Dwar dan, l-Avukat Ġenerali jargumenta hekk:

»... .. l-appellat jissottometti ukoll li kif ben irriteriet l-ewwel onorabbli qorti, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà u għalhekk iċ-ċirkostanzi odjerni ma jirrapprezentaw l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li ma jikkostitwix teħid forzus jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u d-drittijiet tas-sid *qua* proprjetarju tal-fond baqgħu impregudikati;

»... ..

»*Inoltre*, l-appellat jissottometti f'dan il-kuntest li, fi kwalunkwe każ, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, isegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni din l-onorabbli qorti kostituzzjonali m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè*

mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiz in ġenerali. L-appellat jissottometti wkoll li ma ngabet l-ebda prova in atti mill-appellant Portanier li permezz taċ-ċirkostanzi odjerni qed jiġi diskriminat *vis-à-vis* sidien f'ċirkostanzi simili u għalhekk bid-dovut rispettu lanqas ma treġi l-lanjanza fir-rigward tal-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»Illi l-appellat jissottometti wkoll li l-argumenti tal-appellant m'humex ġustifikati anke tenut kont tal-fatt li l-istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma filwaqt li għabet aktar rilassament ta' tali liġijiet a favur is-sid, assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li nħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin; apparti l-fatt li l-emendi jżguraw li l-proprjetà tiġi ritornata lura lis-sid u li l-kontroll tal-użu tal-proprjetà favur l-inkwilin huwa wieħed temporanju.»

#### 17. Il-konvenuti Pillow wiegħbu hekk:

»Illi li jibqa' li jrid jiġi eżaminat huwa jekk kienx hemm "*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*".

»Illi huwa stabbilit li "*in assessing compliance with Article 1 of Protocol N° 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue*" *cioè* il-qorti trid tara mhux biss l-interessi tas-sid biex jagħmel profitti fuq il-proprjetà tiegħu iżda wkoll l-interess tas-soċjetà u tal-inkwilin fid-dawl tar-realtà soċjali u ekonomika ta' Malta.

»Illi l-appellanti qed jippretendu li huma jipperċepixxu kera daqs tas-suq. Iżda kif ġie ripetutament mgħallem mill-Qorti ta' Strasbourg, "*The State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*" u li konsegwentement "*the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value*".

»Illi fejn jirriżulta interess ġenerali legittimu, wieħed ma jstax ipogġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ñieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jhallas fil-kuntest ta' akkommodazzjoni soċjali. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jagħti ebda dritt fundamentali li jispekula fuq il-proprjetà u jirċievi profitt. Illi l-intimati qed jikkontestaw il-valur tal-kera propost mir-rikorrenti appellanti. Jirriżulta li l-valutazzjoni magħmula mill-Perit Papagiorcopolo hija ferm ogħla mill-valur mogħti mill-perit maħtur mill-qorti.

»Illi jirriżulta li l-istat Malti reċentement irriforma l-liġijiet tal-kera billi fil-waqt li avvantagġja lis-sidien, fl-istess ñin assikura l-

interess ġenerali tal-inkwilini b'mod li ñoloq aktar bilanċ. *Inoltre* l-emendi fil-liġi jassiguraw li l-proprjetà tiġi ritornata lis-sid.

»Illi permezz tal-emendi tal-2009, fil-waqt li qabel il-Kap.158 kien jipprovdi li r-reviżjoni skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja kellu jsir kull ħmistax-il sena, issa r-reviżjoni tal-kera ssir kull tliet snin. Dan ikompli jaġevola l-posizzjoni tas-sid li jirċievi aktar kera kull tliet snin u mhux kull ħmistax-il sena.

»Jiġi rilevat illi l-liġi tipproteġi biss dawk l-inkwilini li huma ċittadini ta' Malta u kienu jokkupaw l-appartmanet in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom fi żmien partikolari u ma kinitx tipproteġi lill kull inkwilin ikun min ikun imma l-protezzjoni kienet ristretta. L-aspett soċjali jidher ċar taħt dana l-aspett tal-provvedimenti tal-liġi.

»Imma kif ġie deċiż fil-każ Zammit v. Malta, anke jekk jirriżulta li *“there had been interference [avolja applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement], this was a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure”*. Fil-fatt meta r-rikorrenti appellanti reġgħu taw il-post b'ċens, wara li awmentaw iċ-ċens, (huma židuh minn €326 għal €729 u skond l-indiċi llum qiegħed €1,186.46) huma kienu ben konsapevoli bil-konsegwenzi tal-Kap. 158; għalhekk dana l-fattur għandu jiftiehed in konsiderazzjoni meta ssir l-evalwazzjoni dwar jekk inżammx proporzjon jew le. «

18. Il-Perit Papagiorcopulo mressaq *ex parte* mill-attur jgħid illi fl-2009 l-appartament kien jiswa mija u tmienja u disgħin elf euro (€198,000) u seta' jinkera sitt mija u tmien euro u dsatax-il ċenteżmu (€608.19) fix-xahar, jew sebat elef, mitejn u tmienja u disgħin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€7,298.28) fis-sena. Relevanti li, kif xehed l-attur fl-*affidavit* tiegħu<sup>2</sup> u kif xehdet ukoll il-konvenuta fl-*affidavit* tagħha<sup>3</sup>, il-konvenuti Pillow għamlu benefikati u xogħlijiet strutturali fil-fond (kif kellhom jedd li jagħmlu bis-saħħa tat-titolu ta' sub-enfitewsi) u dan il-fatt jolqot il-valur tal-fond.

---

<sup>2</sup> Fol. 60.

<sup>3</sup> Fol. 80.

19. Il-Perit William Lewis, imressaq *ex parte* mill-konvenuti Pillow, igħid illi l-appartament fl-2013 jiswa mitt elf euro (€100,000) iżda ma jgħidx kemm jista' jinkera; xehed ukoll, iżda, illi meta qal illi l-appartament jiswa €100,000 hu ħa "in konsiderazzjoni l-fatt illi hu mikri" u illi, li ma kienx hekk, appartament bħal dak li dwaru saret il-kawża f'tas-Sliema "jiswa aktar minn €100,000"<sup>4</sup>. Meta reġa' xehed qal illi l-fond ħieles minn kiri jiswa mija u erbgħin elf euro (€140,000)<sup>5</sup>.
20. Il-qorti mbagħad ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit ġudizzjarju u dan qal illi l-appartament fl-2014 jiswa mija u tnejn u ħamsin elf euro (€152,000)<sup>6</sup>; ma qalx kemm jista' jinkera.
21. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq il-valur mogħti mill-perit ġudizzjarju. Għalkemm il-perit ma qalx kemm jista' jinkera l-fond, meta tqis illi fond li jiswa €198,000 jista' jinkera €7,298.28 fis-sena, kalkolu matematiku juri li fond li jiswa €152,000 x'aktarx jista' jinkera madwar ħamest elef u sitt mitt euro (€5,600) fis-sena. Biex tqis ukoll il-fattur tal-benefikati magħmula mill-konvenuti Pillow minn flushom, u tqis ukoll illi mhux dejjem u bilfors sejjer issib kerrej li lest iħallas daqskemm fit-teorija jiflaħ igib il-fond billi s-suq mhux dejjem ikun

---

<sup>4</sup> Foll. 137 et seq.

<sup>5</sup> Fol. 139.

<sup>6</sup> Fol. 155.

perfettament ħieles, il-qorti tifhem illi kera xieraq fiċ-ċirkostanzi kien ikun bejn tliet elef u erbat elef euro (€3,000-€4,000) fis-sena.

22. Il-konvenuti Pillow meta ikkonvertew it-titolu minn sub-enfitewsi għal kiri kienu jħallsu €1,186.46 fis-sena. Għalkemm forsi huwa minnu illi, meta tqis il-għan soċjali tal-liġi, l-isproporzjon bejn il-kera xieraq u l-kera li qiegħed idaħħal l-attur ma huwiex daqshekk goff – fil-fatt iżda huwa anqas min-nofs – madankollu trid tqis ukoll illi l-liġi kif inhi ftit li xejn tagħti lill-attur possibilità realistika li jieħu l-fond lura. Lanqas ma huwa rimedju biżżejjed il-fatt illi l-kera jiżdied kull tliet snin: kull ma tagħmel dik iż-żjeda hu li żżomm il-kera kostanti għax tagħmel tajjeb biss għattnaqqis tal-valur tal-flus minħabba l-inflazzjoni. Lanqas ma hemm mekkaniżmu fil-liġi biex jaġġusta l-kera fid-dawl tarrelatività bejn il-ħtiġijiet tas-sid u dawk tal-kerrej, li tista' tinbidel matul is-snin.

23. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti tgħid illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 – li fuqhom jistrieħu l-konvenuti Pillow biex jivvantaw titolu ta' kera – ma jħarsux dik il-proporzjonalità li jridu l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk issib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur mħarsa b'dawk l-artikoli.

24. Ngħaddu issa għall-ilment dwar diskriminazzjoni, taħt l-art. 14 tal-Konvenzjoni.
25. L-ilment essenzjalment huwa illi sidien li kellhom disponibilità ħielsa tal-proprjetà tagħhom wara l-1995 huma – minħabba l-emendi introdotti fil-liġijiet tal-kera f'dik is-sena – f'posizzjoni ferm aħjar minn dawk ta' sidien li, bħall-attur, ma kellhomx dik id-disponibilità ħielsa ta' ħwejjigħom qabel l-1995, u għalhekk qiegħda ssir diskriminazzjoni kontra dawn tal-aħħar.
26. Dwar dan l-ilment il-konvenuti Pillow wiegħbu hekk:

»Illi kwantu għall-allegazzjoni li r-rikorrenti appellanti sofrew diskriminazzjoni *stante* li sidien oħra li ma krewx jew li ma tawx il-proprjetà tagħhom qabel l-1995 għandhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, l-esponenti jagħmlu referenza għal dak li ġie deċiż mill-Qorti ta' Strasbourg fid-deċiżjoni Zammit v. Malta fejn jingħad:

»“69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of, apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention.«

27. Huwa relevanti wkoll dak li qalet l-istess qorti fil-każ ta' Amato

Gauci v. Malta<sup>7</sup>:

»71. In any case, the Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see, *mutatis mutandis*, Massey v. the United Kingdom, (dec.) no. 14399/02, 8 April 2003), and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see, *mutatis mutandis*, Stacey v.

<sup>7</sup> 15 ta' Settembru 2006, rik. 47045/06.

the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The use of a cut-off date creating a difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies (see, *mutatis mutandis*, Twizell v. the United Kingdom, no. 25379/02, § 24, 20 May 2008). «

28. Il-paragun għandu jsir mhux ma' sidien li kellhom id-disponibilità  
 ħielsa ta' ħwejjigħom wara l-1995 iżda ma' dawk li ma kellhomx  
 dik id-disponibilità, għax huma dawn tal-aħħar li huma fl-istess  
 qagħda bħall-attur. Imqabbel ma dawn, ma hemm ebda  
 differenza fit-trattament li jingħata l-attur u għalhekk ma hemmx  
 diskriminazzjoni bi ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni.

29. Ngħaddu issa għall-konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedju li għandu  
 jingħata l-attur minħabba l-ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art.  
 1 tal-Ewwel Protokoll. L-Avukat Ġenerali għamel dawn is-  
 sottomissjonijiet:

»Illi l-appellat jirribatti li. fir-rigward tal-kumpens u d-danni pretiżi mill-appellant, filwaqt li l-appellat iżomm ferm il-posizzjoni tiegħu li ebda danni m'huma dovuti lill-appellant Portanier, ... .. it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini appellati konjuġi Pillow fiċ-ċirkostanzi odjerni ċertament mhix ġustifikata skont il-liġi. *Inoltre*, ... .. jissottometti li kemm l-esponent kif ukoll l-appellati konjuġi Pillow m'għandomx jiġu misjuba responsabbli ta' xi forma ta' danni fil-konfront tal-appellant Portanier anke *in vista* tal-fatt li jirriżulta mix-xieħda ta' Juanita Pillow li huma għamlu diversi benefikati sabiex jagħmlu l-fond in kwistjoni abitabbli; liema benefikati se jiġu ritornati lill-appellant Portanier meta tintemm il-kirja tal-konjuġi Pillow. *Inoltre, dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet tal-appellant Portanier, l-appellat jirrileva li l-appellant dejjem tħallas u aċċetta l-kera mingħajr riżerva għal diversi snin a bażi ta' ftehim volontarju, u għalhekk mhux il-każ li issa jitlob xi kumpens, taħt liema forma jkun, retroattiv għaž-żmien meta huwa aċċetta l-kera mingħajr ebda riżerva jew protest *stante* li dan jikser stat ta' fatt u ta' liġi kompjut bejn il-partijiet;



»Illi l-appellat jirribatti, f'dan il-kuntest ukoll, li l-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea huma intiżi sabiex jiġu stabbiliti *standards* u għalhekk isegwi li jekk il-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali jidhrilha li, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' każ, għandha ssib ksur tad-drittijiet fundamentali li jkunu qed jiġu invokati, dan ma jfissirx li awtomatikament l-istess qorti trid tistabilixxi rimedju ieħor apparti d-dikjarazzjoni ta' ksur. Illi in sostenn tal-posizzjoni tiegħu, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi odjerni hemm ksur tad-drittiet tal-appellant, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti. ... ..«

### 30. Il-konvenuti Pillow wiegħbu hekk:

»Għar-rigward tat-talba tal-appellanti għal rimedju u danni fil-konfront tal-esponenti, għandu jingħad illi in linea mal-ġurisprudenza ta' dina l-qorti mhux l-obbligu ta' inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux u li ma jkunx hemm diskriminazzjoni, imma huwa l-istat li jrid jara li l-igijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Q.K. V. Gatt v. A.Ġ. 5/7/2011 - 55-2009).

»Għalhekk talba konsegwenti għal żgumbrament abbażi tal-premess żgur li mhijiex ġustifikata fiċ-ċirkostanzi skond il-liġi. Jirriżulta wkoll li l-esponenti għamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni liema benefikati se jgawdu minnhom l-appellanti meta l-fond jiġi ritornat lilhom. L-appellati dejjem ħallsu l-kera mitlub li ġie aċċettat mill-appellanti mingħajr riserva għal diversi snin a bażi tal-ftehim volontarju li huma daħlu fih u għalhekk l-appellanti m'għandhom jingħataw ebda kumpens retroattiv għaž-żmien meta huwa hekk aċċettaw il-kera.

»Jiġi rilevat li ma saritx il-prova permezz ta' riċerki jew kuntratti li l-esponenti għandhom xi proprjetajiet oħra. Riferenza għal proprjetajiet lil m'humix tal-esponenti imma ta' terzi hija irrilevanti u għandha tiġi skartata.

»Il-biża' tar-rikorrenti appellanti li l-kirja tintiret u l-post ma jitteħidx lura hija infondata. L-Kap. 158 jirregola l-wirt tal-kirja b'ħmod divers mill-Kap. 69 billi l-kirja ma tintiritx u l-pussess tal-fond igħaddi lura għand is-sidien.«

### 31. Il-qorti taqbel mal-konvenuti illi d-danni li għandu jedd għalihom

l-attur huma dawk b'seħħ mill-2008, meta ntemmet is-sub-

enfitewsi u l-konvenuti Pillow bdew jippretendu li kellhom jedd ikomplu jzommu l-fond b'titolu ta' kiri. Meta tqis dan il-fattur ta' żmien u tqis ukoll il-fattur ta' nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera xieraq u dak li rċieva l-attur, il-qorti hija tal-fehma li kumpens ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) biex jagħmel tajjeb għad-danni materjali u morali jkun kumpens tajjeb u biżżejjed. Billi kien nuqqas tal-istat u mhux tal-konvenuti Pillow li jitħares dan il-proporzjon, dawn id-danni għandu jhallashom l-Avukat Ġenerali.

32. Il-qorti taqbel ukoll mal-konvenuti li ma huwiex kompitu tagħha f'din il-kawża li tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Pillow. Madankollu, kif igħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 għandhom ikunu “bla effett” fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow, b'mod li dawn tal-aħħar ma jistgħux jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet biex jivvantaw titolu fuq l-appartament tal-attur<sup>8</sup>.

33. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell tal-attur billi tirriforma s-sentenza appellata:

- i. tikkonfermaha fejn ma sabitx ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni;
- ii. tħassarha fejn ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tgħid illi

---

<sup>8</sup> Ara Cedric Mifsud *noe v. A.G. et*, Kost. 31 ta' Jannar 2014, rik. kost. 34/2010.

kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur imħarsa b'dawk id-disposizzjonijiet;

- iii. tikkundanna lill-konvenut Avukat Ġenerali jħallas lill-attur danni ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) bħala kumpens għall-ksur tad-drittijiet tal-attur;
- iv. tgħid illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 huma bla effett fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow;
- v. tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad u dawk tal-appell jinqasmu hekk: nofs ( $\frac{1}{2}$ ) l-ispejjeż iħallashom l-Avukat Ġenerali; sehem minn tlieta ( $\frac{1}{3}$ ) jħallsuh il-konvenuti Pillow; u sehem minn sitta ( $\frac{1}{6}$ ) jħallsu l-attur.

Silvio Camilleri  
President

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Noel Cuschieri  
Imħallef

Deputat Registratur  
df