QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru

Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 MCH

Maria Stella *sive* Estelle u John konjuġi Azzopardi Vella

v.

Avukat Ġenerali u Henry u Judith konjuġi Azzopardi

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali, appell tal-atturi miżżewġin Azzopardi Vella u appell inċidentali tal-konvenuti miżżewġin Azzopardi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-12 ta' Frar 2016 dwar jekk l-applikazzjoni tal-art. 5 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ghac-cirkostanzi tar-rikorrenti jammontax ghal vjolazzjoni fil-konfront taghhom tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom sanciti bl-artikoli 37 tal-

Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tat-2 ta' Ġunju 1977 l-atturi kienu krew fond de-kontrollat lill-konvenuti Azzopardi għal ħames snin mill-1 ta' Ġunju 1977 sal-31 ta' Mejju 1982, bil-kera ta' ħamsin lira (Lm50) fix-xahar bejn l-1 ta' Ġunju 1977 u t-28 ta' Frar 1978, sitt mija u sittin lira (Lm660) fis-sena mill-1 ta' Marzu 1978 sad-29 ta' Frar 1980, u sitt mija u sittin lira (Lm660) miżjud b'għaxra fil-mija (10%), *i.e*. seba' mija u sitta u għoxrin lira (Lm726) fis-sena mill-1 ta' Marzu 1980 sal-31 ta' Mejju 1982, b'dan illi l-konvenuti Azzopardi ntrabtu li joħorġu mill-fond sal-31 ta' Mejju 1982.

3. Ġara li fil-21 ta' Ġunju 1979, waqt li kien għaddej il-kiri, daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 li ta lill-kerrej il-jedd illi jġedded il-kiri fi tmiemu, bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-Att, għalkemm il-fond huwa dekontrollat. Il-konvenuti Azzopardi nqdew b'dan il-jedd u ippretendew li jkomplu jżommu l-fond bil-kera miżjud kif tgħid il-liġi. Minħabba f'hekk l-atturi ma setgħux jieħdu lura l-fond, għalkemm igħidu li kienu jeħtiġuh għalihom u għall-familja tagħhom.

4. Dan, igħidu l-atturi, sar bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Henry u Judith Azzopardi għal fond *Flat* 4, *Holland Court*, Bisazza Street, Sliema u jirrenduha impossibli lir-

rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tat-2 ta' Ġunju1977 … … …;

»2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … … … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.«

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad l-ewwel talba għax bil-liġi kif inhi mhux impossibbli r-ripresa tal-fond kif allegat mir-rikorrenti; tilqa' t-tieni talba limitatament fejn qed jintalab dikjarazzjoni li ġie vjolat id-dritt tar-rikorrenti a bazi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319; tilqa' t-tielet, raba' u ħames talbiet tar-rikorrenti limitatament għal kumpens għal ksur tal-jedd u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €20,000 bħala kumpens sad-data tas-sentenza li għandu jiġi mħallas mill-istat *cioè* l-intimat Avukat Ġenerali u *inoltre* bil-kumpens ulterjuri ta' €3,000 fis-sena pagabbli kull sena mid-data ta' din is-sentenza sakemm jibqa' fis-seħħ il-Kap. 158 kif inhu bl-isproporzjon ravviżat fih u sakemm l-inkwilini jibqgħu jużufruixxu ruħhom mill-protezzjoni tal-istess liġi. Dan il-kumpens ulterjuri għandu jitħallas fil-proporzjon ta' €2,000 mill-intimat Avukat Ġenerali u €1,000 mill-intimati konjuġi Azzopardi.

»L-ispejjeż jitħallsu fil-proporzjon ta' tliet kwarti mill-Avukat Ġenerali, u kwart mill-intimati konjuġi Azzopardi.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»F'din il-kawża r-rikorrenti qed jallegaw illi bil-Kap. 158, senjatament l-artikolu 5 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qed jiġu spossessati mill-użu sħiħ tal-proprjetà tagħhom u jagħmilha kważi impossibbli li jieħdu lura f'idejhom il-fond *Flat* 4, *Holland Court*, Bisazza Street, Sliema mingħand l-intimati Azzopardi li krew il-fond bi skrittura tat-2 ta' Ġunju 1977 għal perjodu ta' ħames snin biss u minkejja l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura. B'żieda ma' dan, il-kera stabbilita fil-liġi ma tirriflettix il-prezzijiet tas-suq anzi hi irriżorja. Minħabba f'hekk ir-rikorrenti qed isofru ksur tad-drittijiet tagħhom *qua* sidien taħt l-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u qed jitolbu mhux biss kumpens għat-telf ta' qligħ iżda wkoll ir-ritorn liberu tal-fond proprjetà tagħhom.

»L-intimat Avukat Ġenerali irrisponda li:

»1. ma hemmx ġustifikazzjoni fl-ilment għax meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond fl-1985 il-kirja kienet ġà protetta mil-liġi, u għalhekk ma kien hemm ebda imposizzjoni fuq ir-rikorrenti li għażlu li jaċċettaw dik il-proprjetà;

»2. l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għax f'teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mnezza' minn kull dritt fuq il-proprjetà li mhux il-każ;

»3. in kwantu għal vjolazzjoni fil-Konvenzjoni, l-artikolu tal-Kap. 158 in kwistjoni hu frott il-liġi u kwindi legali, hu fl-interess ġenerali li tagħmlu eċċezzjoni għall-applikazzjoni tal-estremi fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, peress li hu mibni fuq l-interess tal-istat li jipproteġi liċ-ċittadin milli jiġi mkeċċi mid-dar ta' abitazzjoni fi tmiem il-kirja;

»4. in kwantu għall-element ta' proporzjonalità, il-liġi tagħti drittijiet lis-sid għal ripresa (ara artikolu 5(3)(*b*) tal-Kap. 158 u l-protezzjoni tal-liġi ma hix estiża in perpetwa u awtomatiku favur membri tal-familja jew werrieta tal-inkwilini (ara artikolu 2 tal-Kap. 158). *Inoltre* l-artikolu 49(4A) tal-Att X tal-2009 il-kera saret togħla kull tliet snin (artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16). Il kera attwali hi ferm ogħla minn dik oriġinali u żdiedet bi kważi d-doppju. *Inoltre* s-sidien dejjem aċċettaw il-kera sakemm ikkontestaw l-ammont b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Jannar 2014. Ir-rikorrenti wkoll fi kwalunkwe każ ma jistgħux jippretendu kumpens skond l-artikolu 7 tal-Kap. 319 għal perjodu anterjuri t-30 ta' April 1987.

»Il-konjuġi Azzopardi jsostnu li:

»1. mhux leġittimi kontraditturi fis-sens li ma jistgħu jagħtu ebda rimedju għal leżjoni tad-drittijiet tal-bniedem li ma ikkommettewx. Huma ottemperaw ruħhom mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku u s-sid irċeva kumpens adegwat li jirrifletti l-indiċi u l-għoli tal-ħajja. B'hekk hemm bilanċ bejn id-dritijiet tas-sid u l-inkwilin;

»2. jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni ta' dritt, ma jsegwix li l-intimati għandhom jiġu żgumbrati meta dan hu l-uniku post ta' residenza tagħhom u huma ta' età avvanzata ħafna. Ma hemm ħadd jabita magħhom li jista' jippretendi protezzjoni warajhom.

»Konsiderazzjonijiet

»Ma jidhirx li hemm xi dubju li r-rikorrenti mhux sidien tal-fond in kwistjoni. Fiż-żmien li nkera lill-intimati Azzopardi fl-1977, l-iskrittura ġiet iffirmata mir-rikorrenti personalment iżda f'kuntratt datat 25 ta' Lulju 1985 ta' divizjoni u assenjazzjoni bejn is-soċji ta' *Holland Estates Limited* jidher li fil-fatt il-fond kien għadu indiviż bejn is-soċji fosthom ir-rikorenti billi l-fond kien jifforma parti minn blokka appartenenti lil *Holland Estates Limited* li fiha r-rikorrenti kienu soċji. F'dan il-kuntratt is-soċji formalment qasmu l-appartamenti wara x-xoljiment u stralċ tal-kumpanija. Għalhekk meta r-rikorrenti krew il-fond fl-1977 kienu *de facto* jaġixxu ta' proprjetarji iżda fil-fatt saru proprjetarji fl-1985. Din il-kwistjoni però ma tirriflettix fuq is-sustanza tal-vertenza.

»In kwantu għall-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali li, meta r-rikorrenti saru sidien, il-kirja kienet diġà *in vigore* u l-liġi kienet ġà emendata, u għalhekk l-ilment mhux ġustifikat għax kienu konsapevoli dwar kif kienet il-liġi, din il-qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Meta saret il-kirja fl-1977 il-liġi *sub iudice* ma kinitx għadha *in vigore* għax daħlet fis-seħħ fl-1979. Meta r-rikorrenti qasmu mas-sħab l-oħrajn il-ġid appartenenti tal-kumpanija *Holland Estates Limited* li kienet ġiet xolta u stralċjata huma kisbu jeddijiet li semmai kienu spettanti lill-awtur tagħhom *Holland Estates Limited*, fosthom il-jedd għal kull ksur li kien wieħed kontinwu kif għadu sallum jekk fil-mertu jinstab li fil-fatt inkiser id-dritt fundamentali allegat minnhom.

»In kwantu għall-eċċezzjoni tal-intimati Azzopardi li huma mhux leġittimi kontradditturi biex jagħtu rimedju għal xi leżjoni ta' drittijiet tal-bniedem li huma ma ikkommettewx, din il-qorti tirreferi għas-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Appell[1] fil-kawża kostituzzjonali Raymond Cassar Torreggiani *v.* Avukat Ġenerali *et* (PA 11/02/2015) fejn il-Qorti ikkonkludiet li l-intimati li kienu fl-istess posizzjoni ġuridika tal-intimati odjerni kienu kontradditturi leġittimi tal-azzjoni tar-rikorrenti minħabba t-talbiet magħmula mir-rikorrenti dwar ir-rimedju xieraq, liema rimedju kien jimplikahhom u jolqothom b'mod dirett fl-azzjoni u rimedju mitlub. … … …

»In kwantu għall-ilment tal-Avukat Ġenerali li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 għal perjodu anterjuri t-30 ta' April 1987 din il-Qorti fis-sentenza fuq ċitata Raymond Cassar Torreggiani *v.* Avukat Ġenerali *et* (PA 11/02/2015) tgħid hekk:

> »"Illi għar-rigward tal-eċċezzjoni dwar jekk il-qorti tistax tqis ilmenti li jmorru lura aktar mit-30 ta' April tal-1987 jidher li l-intimati jsejsuha fuq dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li "Ebda ksur tal-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dan l-Att";
>
> »"Illi l-qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-disposizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni. Iżda hawnhekk ukoll, in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tieħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja, allura, minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara. Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti";

[1] *Recte*, tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali.

»Il-kwistjoni ta' kumpens jekk hu dovut irid imbagħad jittieħed fil-kuntest tal-fatti u l-*fattispecie* partikolari tal-każ.

»In kwantu għall-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għal każ għax dan jitkellem biss fuq teħid forzuz jew obbligatorju din il-qorti taqbel ma' dan l-ilment. Il-kirja bejn l-intimati u r-rikorrenti kienet waħda volontarja u ma jistax jingħad li kien hemm xi teħid obbligatorju kif irid l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jgħid hekk:

> »"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

»Ħadd ma ġiegħel lir-rikorrenti jikkonċedu l-kirja li għamlu lill-intimati u r-rikorrenti għad għandhom il-jedd tal-proprjetà bid-dritt li jaljenuha jew jitrasferuha jekk iridu. Huma qed jilmentaw fuq il-forma ta' kontroll eżerċitat mill-liġi li fil-fehma tagħhom hu eċċessiv però ma jammontax għal xi forma ta' esproprjazzjoni jew teħid minn idejhom tal-istess proprjetà kif irid l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»Jibqa' li jiġi diskuss il-mertu tal-azzjoni bażat fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319. Dan l-artikolu jgħid hekk:

> »"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> »"Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni;

Fil-kawża <u>Raymond Cassar Torreggiani *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (PA 11/02/2015) il-qorti qalet hekk fuq dan l-artikolu:

> »"Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-qrati dwar l-imsemmija disposizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilità tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;
>
> »"Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola

> trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu jrid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat ...
>
> »"Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jiftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bhala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-qorti għandha llum quddiemha, igħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bhal dak;
>
> »"Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma 'possedimenti' fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjetà. Kemm hu hekk "*the word 'possessions' ... indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest*";

»Jidher ukoll illi tnejn mit-tliet elementi rigwardanti dan l-artikolu huma sodisfatti billi l-Kap. 158 bl-emendi li sarulu fl-1979 huma legali għax frott il-liġi promulgata mill-parlament, liema liġi kif emendata qed tikkontrolla l-użu tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali u kwindi saret fl-interess pubbliku jew ġenerali *cioè* biex kulħadd ikollu għexien u akkomodazzjoni xierqa u tipproteġi persuni milli jiġu sfrattati minn djarhom u jinħoloq żbilanċ serju fl-affordabilità ta' akkomodazzjoni għal dawn il-persuni, ħafna minnhom anzjani jgħixu bil-pensjoni bħal f'dan il-każ fejn l-istat isib ruħu li ma jistax jilqa' għalih kemm loġistikament jew finanzjarjament *stante* l-iskala tal-problema tal-akkomodazzjoni soċjali kif inhu fatt magħruf minn dak li jidher fil-gazzetti u d-dibattitu parlamentari fuq il-kwistjoni. Għalhekk il-gvern, li għandu marġini wiesa' ta' diskrezzjoni, hu fl-obbligu li jieħu dawk il-miżuri biex itaffi t-tbatija għal min jikkwalifika għal miżuri kontemplati fil-liġi senjatament il-Kapitlu 158.

»Din il-qorti mhix ser tipprolunga ruħha fuq dawn l-elementi billi anki l-partijiet stess ma jidhrux li huma f'diverġenza fuqhom. Dak li hu l-pern tal-kwistjoni hu jekk din il-liġi u senjatament l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jitqiesx li jikkreja dak il-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tal-istess liġi hemm anki jekk l-għemil ikun sempliċement indħil fl-użu tagħha.

»Kif qalet is-sentenza <u>Raymond Cassar Torreggiani *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (PA 11/02/2015):

> "il-"*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 searċh for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Artiċle 1*"
>
> »"Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun 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;
>
> »"…
>
> »"Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunità;
>
> "…
>
> »Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni";

»Illi ma hemmx dubju li fil-każ quddiem din il-qorti, li kieku ma daħlitx *in vigore* l-liġi tal-1979, l-intimati Azzopardi ma kinux ikollhom jedd ta' tiġdid awtomatiku tant li l-kirja kienet biss għal ħames snin u billi l-fond kien dekontrollat ma kinux protetti bil-liġijiet tal-kera viġenti. *Inoltre ż-*żieda fil-kera kull ħmistax-il sena kif imposta mill-liġi tal-1979 li ġiet radrizzata xi ftit bl-artikolu 1531 tal-Kap. 16 għax il-kera togħla kull tliet snin ma hix tali kif jissottomettu l-intimati Azzopardi li tista' tingħad li turi l-kirja ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Biżżejjed jingħad li l-intimati qed iħallsu terz ta' dak li l-perit tal-qorti Alan Saliba stima bħala valur lokatizju tal-fond. Fil-fatt l-intimati jidhru li qed iħallsu €3,400 fis-sena bħala kera għalkemm l-Avukat Ġenerali fis-sottomissjonijiet tiegħu isostni li fil-fatt is-sid għandu jigbor xi €300 fis-sena iktar milli dak li fil-fatt qed jiġbor u ma għandux ibati l-gvern għan-nuqqas tas-sid. Din il-kera kienet tirrifletti bejn wieħed u ieħor dik stabbilita mill-perit tal-qorti bħala kera annwali medja għas-sena 1995 għal appartament simili għal dan in kwistjoni. Din il-qorti tqis illi din il-kunsiderazzjoni waħedha tagħti lok għal konklużjoni illi hemm nuqqas ta' proprozjon bejn il-protezzjoni li l-istat qed jagħti lill-inkwilin u d-dritt tas-sid għal tgawdija sostanzjali u effettiva tal-proprjetà tiegħu. Il-fatt li jeżistu ċirkostanzi previsti mill-liġi għar-ripresa tal-fond anki dawk li aġevolaw xi ftit lis-sid fit-tiġdid tal-kirja favur membri tal-familja tal-inkwilin meta jiġi nieqes l-inkwilin ma hu ta' ebda solliev għas-sid li fit-tgawdija leġittima tal-proprjetà tiegħu mhux qed jieħu l-frott raġonevolment mistenni tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-*fattispecie* tal-każ fejn l-istat qiegħed jippromulga liġijiet biex jipproteġi s-sostenibilità tal-akkomodazzjoni għal persuni li għalihom hi applikabbli l-liġi. Fil-fehma tal-qorti anki l-arugmenti tal-Avukat Ġenerali u l-intimati Azzopardi dwar l-anzjanità tal-inkwilini u l-qagħda finanzjarja tagħhom ma hiex

raġuni għaliex il-qorti għandha tiskarta li tiddetermina l-kwistjoni tal-ksur tad-dritt tas-sid. L-istess jingħad għall-ispejjeż li nefqu l-inkwilini fiż-żamma tal-fond, li huma spejjeż li b'obbligu għandu jissapportihom l-inkwilin li qed igawdi l-fond.

»Il-qorti hi konsapevoli li s-sentenzi Ewropej fid-determinazzjoni tal-*quantum* biex jiġi kunsidrat l-element ta' proporzjonalità jsostnu illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u anqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralita tal-każijiet kollha meta hemm raġunijiet u għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali. Madankollu l-qorti tqis li f'dan il-każ is-sid lanqas qed jirċievi nofs il-kirja raġonevolment mistennija li tiġġenera l-proprjetà, proprjetà fil-qalba ta' belt ewlenija f'Malta u fiċ-ċentru tan-negozji kummerċjali f'tas-Sliema. Hu minnu wkoll kif qal l-Avukat Ġenerali u l-intimati Azzopardi fin-nota tagħhom illi ma hemmx garanzija li s-sid ser jikri l-fond kontinwament bil-kera fis-suq kif stabbilita mill-perit tal-qorti però din il-qorti tqis illi għalkemm is-sottomissjoni hi waħda valida però mil-lat prattiku kif ġà ngħad il-fond jinsab fi *prime area* fiċ-ċentru tas-Sliema fejn hemm probabilità kbira li l-fond jinstablu kirja tajba għal tul apprezzabbli u kontinwu ta' żmien.

»Kwindi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx privati minn ħwejjiġhom għax hemm ċirkostanzi speċifikati mill-liġi għar-ripresa tal-fond madankollu l-indħil fit-tgawdija u użu ta' ħwejjiġhom bl-Att XXIII tal-1979, għal-kemm legali għax promulgat b'Att tal-Parlament u magħmula biex l-istat jipprovdi akkomodazzjoni ċerta għal għadd ta' persuni li jistgħu jibbenefikaw mill-kondizzjonijiet imposti mill-istess liġi u għalhekk l-għan hu fl-interess pubbliku, iżda l-indħil pubbliku tal-istat hu wieħed li fil-konfront tas-sid ma hux proporzjonali u l-miżien tal-bilanċ ġust u ekwu ixaqleb wisq favur l-inkwilin. Għalhek hi l-fehma tal-qorti li r-rikorrenti qed iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenz-joni.

»Kumpens

»Illi għal dik il-parti li għandha x'taqsam mal-kumpens għal ksur, dan hu effett naturali tal-ksur tal-jedd u f'dan il-każ hu rimedju xieraq u mistħoqq tenut kont tal-indħil sporzjonat fil-jedd tat-tgawdija tal-ġid tar-rikorrenti. Dan ma jistax jitqies bħala xi ħlas ta' danni mġarrba u għalhekk il-kumpens li l-qorti ser tqis hu wieħed allaċjat mal-ksur tal-jedd biss.

»Il-qorti tqis illi dan il-kumpens għandu jsir mill-istat li ippromulga l-liġi u ikkreja din is-sitwazzjoni sfortunata u żbilanċata.

»Illi meta l-qorti qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u qieset illi *nonostante* l-liġi u l-ksur tal-jedd vantat mir-rikorrenti huma baqgħu jirċevu l-kera u kien biss fl-2014 li fetħu l-kawża, tqis li dan il-kumpens għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi wkoll u qed jiġi likwidat kumpens fis-somma ta' €20,000.

»Żgumbrament

»Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilini għax dan ikun ir-rimedju effettiv biex tiġi mneħħija l-isproporzjonalità. Din il-qorti ma taqbilx li dan għandu jkun ukoll parti awtomatiku mir-rimedju effettiv jekk jiġi pruvat illi l-inkwilin qed jużufruixxi mill-protezzjoni u benefiċċju tal-liġi għax ma għandux hu l-mezzi li jipprovdi għalih b'mod

indipendenti akkomodazzjoni xierqa. Kif ingħad il-bażi tal-ilqugħ tal-ilment tar-rikorrenti hu l-isproporzjonalità f'dak li r-rikorrenti jistgħu jirċevu f'kera ma' dik li l-liġi tippermetti. Dan hu l-miżien li jrid jiġi bilanċat b'mod ekwu għal kulħadd. La darba l-liġi li tat lok għal din ksur hi waħda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-iżgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet oħra rilevanti jkun qed jiżbilanċja l-miżien kollu favur is-sidien rikorrenti. L-istat ippromulga liġi biex jipproteġi faxxa ta' persuni bl-intenzjoni soċjali tajba li kull ċittadin ikollu akkomodazzjoni affordabbli għal mezzi tiegħu u mhux li nispiċċaw f'sitwazzjoni ta' nies, ħafna minnhom ta' ċerta età u li jgħixu bil-pensjoni li ma għandhomx akkomodazzjoni li jistgħu jifilħu finanzjarjament għaliha. L-istat ma jidhirx li bħalissa għandu l-mezzi finanzjarji jew loġistiċi biex jidħol hu direttament u jikkreja sitwazzjoni fejn din il-liġi titneħħa u minflokha jipprovdi qafas legali jew soċjali ieħor biex jipproteġi din il-faxxa ta' nies li mhux żgħira li altrimenti jistgħu jispiċċaw barra fit-triq u ma għandhomx mezzi finanzjarji adegwati biex jakkwistaw akkomodazzjoni diċenti oħra.

»Il-qorti mhix komda bis-soluzzjoni drakonjana li l-inkwilin jiġi żgumbrat awtomatikament jekk fil-fatt jiġi pruvat mill-inkwilin li hu verament qed jużufruixxi mill-benefiċċji tal-liġi għax ma għandux il-mezzi li jsostni waħdu akkomodazzjoni oħra simili affordabbli altrimenti wiehed ikun qed jinsa l-għan soċjali li għalih saret il-liġi li wkoll jixraqilha protezzjoni. Il-qorti però hi konsapevoli illi l-kumpens ġà likwidat f'dan il-każ ikopri biss il-ksur tal-jedd sas-sentenza mentri l-ksur ser jipperdura jekk l-inkwilini jibqgħu u sakemm jibqgħu jgawdu l-fond. Għalhekk il-qorti tqis illi b'ġustizzja mal-partijiet kollha u sabiex il-miżien jiġi ekwilibrat fl-ispirtu li trid il-Konvenzjoni, l-istat għandu jagħmel tajjeb għal dan l-iżbilanċ f'dan il-każ flimkien mal-inkwilin skond il-mezzi tiegħu, sakemm il-liġi tibqa' kif inhi u l-intimati jibqgħu jużufruixxu mill-liġi. Għalhekk il-qorti qed tordna li l-istat iħallas b'kumpens lis-sidien is-somma ta' €2,000 fis-sena lir-rikorrenti u l-inkwilini jhallsu €1,000 oħra b'kumpens lis-sidien sakemm il-liġi tibqa' kif inhi u l-inkwilini odjerni jibqgħu jużufruixxu ruħhom mill-protezzjoni tagħha skond il-mezzi li huma ppruvaw. Kif ingħad kull każ irid jittieħed skond il-*fattispecie* tiegħu u f'dan il-każ (ara *affidavit* tal-intimat Henry Azzopardi li ddikjara li hu u martu għandhom biss pensjoni ta' €1,158 bejniethom fix-xahar, u l-proprjetà mertu tal-kawża hi l-unika residenza tagħhom), l-iżgumbrament tal-inkwilin ikun qed jikkreja żbilanċ fil-miżien tad-drittijiet tal-individwu u s-soċjetà in ġenerali li l-istat hu fid-dmir li jipproteġi, filwaqt li wkoll jiġi indirizzat l-iżbilanċ fid-drittijiet tas-sid.«

7. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tal-5 ta' Frar 2016, li għalih wieġbu l-atturi fit-12 ta' Frar 2016 u l-konvenuti Azzopardi fl-24 ta' Frar 2016, u appellaw ukoll l-atturi b'rikors tal-11 ta' Frar 2016 li għalih wieġeb l-Avukat Ġenerali fis-16 ta' Frar 2016. Għall-appell tal-atturi wieġbu wkoll il-konvenuti Azzopardi fl-24 ta' Frar

2016 u ressqu wkoll appell inċidentali, li għalih wieġbu l-atturi fil-15 ta' Marzu 2016.

8. Nibdew bl-appell tal-Avukat Ġenerali u bl-appell inċidentali tal-konvenuti Azzopardi fejn dan fil-biċċa l-kbira jikkorrespondi mal-appell tal-Avukat Ġenerali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali huwa:

> »li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien u l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali u għalhekk ma kellux jinstab li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.«

9. L-Avukat Ġenerali kompla fisser dan l-aggravju hekk:

> »L-esponent Avukat Ġenerali ma jaqbilx li f'dan il-każ ir-riga tal-proporzjonalità ġiet tant vjolata li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti issa appellati. Qabel xejn għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-post fl-ammont ta' €3,794.42 (skont l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009), huwa inqas mill-ammont annwali ta' €10,232 li stabbilixxa l-perit tekniku, min-naħa l-oħra jidher li l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tqis diversi fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità rikjest skont l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Fl-ewwel lok huwa preċett sew stabbilit fil-ġurisprudenza,kemm lokali kif ukoll estera li l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.
>
> »… … …
>
> »Jiġi b'hekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jitqies bħala *fair rent* fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma kellux jittieħed sempliċement fuq il-kejl ta' valur rejali tal-proprjetà imma fuq il-fatt li dan il-post kien qiegħed jinkera għal skopijiet soċjali.
>
> »… … …
>
> »Huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*", li, "*full restitution of losses is generally awarded*" (Q.E.D.B. Appl. 31107/95 – Iatridis *vs* Greece deċiża 19 October 2002; u Appl. 1355/89 Papamichopoulos *vs* Greece deċiża 24 ta' Ġunju 1993).
>
> »F'dan il-każ kif anke jidher li ġie aċċettat mill-ewwel onorabbli qorti l-interferenza fil-proprjetà tal-appellati saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk loġikament biex

wieħed tassew ikun jista' jitħaddet fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

»Sinjifikanti ħafna li f'dan il-każ partikolari r-rikorrenti appellati setgħu jiġbru kera aktar milli effettivament ġabru. Ma hemmx dubju f'moħħ l-esponenti li fil-miżien ta' proporzjonalità tal-liġi wieħed għandu jdaħħal mhux daqstant l-ammont ta' kera li attwalment ġabru s-sidien appellati mingħand il-konjuġi Azzopardi, iżda l-ammont ta' kera li skont l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma kienu intitolati li jiġbru mingħand l-istess familja Azzopardi. Issa jekk matul iż-żminijiet ir-rikorrenti appellati ġabru kera li hija inqas minn dik li kienet tagħtihom il-liġi, dan il-fattur għandu jaħdem kontra tagħhom talli naqsu milli jiġru wara d-drittijiet tagħhom kif suppost. … … …

»Fit-tieni lok, fl-atti tal-kawża ma nġiebet l-ebda prova min-naħa tas-sidien li huma kienu kapaċi jsibu persuni li kienu disposti li jikru d-dar skont il-valuri stabbiliti mill-perit tekniku mqabbad mill-ewwel onorabbli qorti. … … …

»Fin-nuqqas ta' prova min-naħa tas-sidien appellati li kien hemm min kien lest iħallas dawk l-ammonti bħala kera biex joqgħod f'dik id-dar, l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx sew li straħet b'mod assolut fuq l-istess rapport tekniku. Bil-kontra fl-eżerċizzju tagħha meta riedet tiġi biex tiżen il-miżien tal-proporzjonalità fil-parametri ta' din l-azzjoni konvenzjoriali hija kellna tbaxxi l-valur stabbilit mill-perit tekniku. Naturalment ir-riduzzjori tal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku jkompli jxejjen id-differenza bejn il-valur lokatizju stabbilit mil-liġi u l-valur lokatizju li setgħu jiksbu s-sidien li kieku huma tefgħu l-post fuq is-suq.

»… … …

»Fit-tielet lok, għall-perijodu kollu li kienet għaddejja l-lokazzjoni mill-1982 sallum, is-sidien appellati u/jew l-awturi tagħhom qatt ma talbu għal żieda fil-kera. Anzi jidher li huma kienu qegħdin jitħallsu kirja ridotta minn dik li ssemmi l-liġi.

»B'żieda ma' dan, fir-raba' lok il-kirja favur il-konjuġi Azzopardi mhijiex waħda perpetwa li sejra tintiret fuq ħaddieħor. Il-kirja mhijiex ser tiġġedded favur ulied il-konjuġi Azzopardi. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli l-konjuġi Azzopardi ma jibqgħux igħixu fdan il-post. Għalhekk meta wieħed iqis li l-konjuġi Azzopardi għandhom aktar minn tmenin sena, huwa naturali li wieħed jemmen mingħajr ma jonqos fir-rispett lejn il-konjuġi Azzopardi, li l-lokazzjoni tal-post mhijiex waħda li ħa ddum għal xi deċennji twal.

»Fil-ħames lok irriżulta wkoll li tul l-okkupazzjoni tagħhom il-konjuġi Azzopardi wettqu diversi spejjeż fid-dar u ħadu ħsieb tal-manutensjoni tal-istess dar mingħajr ma talbu xi flus lir-rikorrenti. Tajjeb jew ħażin minn dan l-investiment gawdew ukoll is-sidien appellati għaliex kieku dawn il-flus kien ikollhom joħorġuhom huma biex id-dar ma tid-deterjorax.

»Fis-sitt lok wieħed irid iqis ukoll li bejn l-1982 u l-1988 l-appellati daħħlu valur lokatizju li huwa iktar minn dan li rrelata l-perit tekniku, b'dana li parti minn dak li tilfu ggwadanjawh progressivament f'dan il-perijodu. Hekk ukoll bejn l-1989 u l-1996 ma kienx hemm xi differenza

kbira bejn l-ammont ta' kera stabbilit mill-perit tekniku u l-valur [li] riedu jħallsu l-intimati Azzopardi.

»Fis-seba' lok wieħed ma jridx jinsa wkoll li l-valur lokatizju mhuwiex ħa jogħla biss kull ħmistax-il sena iżda bl-applikazzjoni tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 … … … dan ser jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. … … …

»… … …

»Fit-tmien lok sinjifikanti wkoll li … … … l-appellata Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella stqarret li hija qed tgħix f'appartament ġewwa tas-Sliema b'kirja ta' €194 fis-sena, b'dana li hija stess qiegħda tibbenefika mil-istess ġeneru ta' liġi li hija issa qiegħda tattakka b'dawn il-proċeduri.

»Fid-disa' lok għalkemm huwa minnu li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-Istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkommodazzjoni soċjali lin-nies fil-bżonn, madankollu però wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu ma jipparteċipax biex igħin f'dan il-qasam u b'hekk l-Istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni soċjali billi jew jibni aktar postijiet biex jakkommoda lin-nies fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan ikun ifisser li l-Istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus. Dan jista' jsir biss jew billi jiżdiedu t-taxxi jew inkella billi jitnaqqsu xi benefiċċji.

»F'pajjiżna s-saħħa u l-edukazzjoni statali hija b'xejn u r-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma pjuttost baxxi meta mqabbla ma' pajjiżi ohra. Dawn il-benefiċċji huma sostenibbli biss minħabba l-fatt, fost ħwejjeġ oħra, li s-sid privat qiegħed jikkontribwixxi u jbati ftit fil-qasam tal-akkommod-azzloni soċjali.

»Għalhekk għalkemm sidien privati bħall-appellati qegħdin ibatu xi ftit fejn tidħol il-kera li qed idaħħlu, min-naħa l-oħra l-gvern qiegħed ipattilhom billi jtihom benefiċċji f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq, tnaqqis ta' taxxa, eċċ.

»Fuq kollox imbagħad f'dan il-każ, l-intimati Azzopardi m'għandhomx post ieħor fejn jistgħu jmorru joqogħdu jew mezzi biex jixtru jew jikru post ieħor u għalhekk ħaqqhom li jirċievu protezzjoni soċjali.«

10. Qabel ma tqis it-tweġiba tal-atturi l-qorti sejra tibda billi tiddisponi minn dawk l-argumenti mressqa mill-Avukat Ġenerali li tqishom manifesta-ment infondati u li għalhekk ma jixirqilhomx li jintlaqgħu.

11. Dwar it-tieni argument – li l-atturi ma ressqux prova li sabu jikru bil-kera li l-perit tekniku qal li jiflaħ il-post; dan l-argument ressquh ukoll il-konvenuti Azzopardi fit-tweġiba tagħhom għall-appell tal-atturi u fl-appell inċidentali – il-qorti, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il

quddiem dwar il-kriterji tal-kera xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum[2], tosserva illi din ma hijiex kawża ċivili għal danni minħabba opportunità mitlufa bi ħtija tal-konvenuti iżda kawża għal rimedji minħabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom; għal-hekk il-prova li riedu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament meħtieġa għalkemm tista' tkun fattur utli fost oħrajn bħala kriterju għal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhieda li jgħidu li kienu lesti jikru l-fond mingħandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma għandhomx id-disponibilità tal-fond u għalhekk ma jistgħux real-istikament jistiednu offerti għall-kiri tiegħu u jkollhom bilfors joqogħdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inħawi, prova li tista' ssir anki bil-ħatra ta' perit tekniku. Dan il-fatt ma għandux jaħdem kontra tagħhom meta hija appuntu ċ-ċaħda ta' dik id-disponibilità ħielsa tal-fond li hija l-qofol tal-allegazzjoni tal-ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

12. Ir-raba' argument – illi l-kiri ma huwiex sejjer jintiret mis-suċċessuri tal-konvenuti Azzopardi li huma x'aktarx avanzati fl-età; dan l-argument jagħmluh ukoll il-konvenuti Azzopardi fit-tweġiba tagħhom – jista' jkollu relevanza ghall-finijiet tal-element ta' proporzjonalita' u għall-gravità tal-konsegwenzi tal-ksur u għall-*quantum* tal-kumpens jekk naslu għal hekk, iżda ma jneħħi xejn mill-fatt illi, sakemm il-konvenuti Azzopardi jibqgħu fil-fond, l-atturi ftit għandhom possibilità li jieħdu l-fond f'idejhom. Wara kollox ma jidhirx illi l-atturi huma wisq iżgħar fl-

---

[2] Para. 17 *et seqq.*

età mill-konvenuti Azzopardi. Dan l-argument ukoll, għalhekk, ma jixraqlux li jintlaqa'.

13. Il-ħames argument hu li l-konvenuti Azzopardi – li wkoll ressqu dan l-argument fit-tweġiba tagħhom – għamlu l-ispejjeż għall-manutenzjoni tal-fond. Li jagħmel it-tiswijiet ordinarji hija obbligazzjoni tal-kerrej, u ma hijiex xi obbligazzjoni speċjali imposta biss fuq kerrejja li jgawdu minn kirjiet protetti bil-liġi, bħallikieku dan hu xi benefiċċju li jingħata biss lil sidien li jkunu fil-posizzjoni legali tal-atturi. Jekk imbagħad il-konvenuti Azzopardi għamlu xi benefikati li l-atturi jgawdu minnhom biss jekk u meta jieħdu l-fond f'idejhom, il-kerrejja jkollhom jedd għal kumpens għal dawn il-benefikati fi tmiem il-kiri jekk ħarsu dak li jgħid u jrid l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-argument ukoll, għalhekk, ma jixraqlux li jintlaqa'.

14. It-tmien argument – li l-attriċi wkoll tgawdi minn kirja protetta – ma għandu ebda relevanza. Ma hemm xejn li jżomm lis-sidien ta' dik il-kirja li jfittxu l-istess rimedji li qiegħda tfittex l-attriċi fil-każ tallum jekk is-sitwazzjoni hija analoga, u f'dak il-każ il-posizzjoni legali tal-attriċi ma tkunx aħjar minn dik tal-konvenuti Azzopardi.

15. Id-disa' argument – illi l-fatt li s-servizz soċjali ta' akkommodazzjoni lil min għandu bżonnha huwa mitfugħ fuq is-sidien privati jeħles lill-gvern minn dak il-piż biex ikun jista' jinvesti r-riżorsi f'servizzi soċjali oħra li minnhom igawdu wkoll is-sidien privati; dan huwa argument li ressquh ukoll il-konvenuti Azzopardi fit-tweġiba tagħhom – kien forsi jkollu xi relevanza li kieku s-sidien privati li jġorru l-piż tal-akkommodazzjoni

soċjali jgawdu minn xi posizzjoni privileġġjata fit-tgawdija tas-servizzi soċjali l-oħra msemmija mill-Avukat Ġenerali, bi tpattija talli qegħdin iġorru dak il-piż soċjali. Is-sidien privati iżda ma jgawdux mis-servizzi soċjali aktar milli jgawdu minnhom dawk li ma jikkontribwixxu xejn. Għalhekk dan l-argument tal-Avukat Ġenerali u tal-konvenuti Azzopardi, għalkemm jista' jkollu relevanza fil-qasam tal-politika soċjali, ma għandux relevanza legali.

16. Ngħaddu issa għall-argumenti tal-Avukat Ġenerali li jixirqilhom konsiderazzjoni aktar profonda. Dawn l-argumenti jikkorrispondu mat-tieni aggravju tal-konvenuti Azzopardi fl-appell inċidentali tagħhom, fejn igħidu illi l-art. 5 tal-Kap. 158 joħloq "bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-iStat li jipprovdi akkommodazzjoni lil min huwa fil-bżonn u d-drittijiet fundamentali tas-sidien rikorrenti". Għal dawn l-argumenti l-atturi wieġbu hekk:

> »Illi mhux minnu [li] l-isproporzjon u l-iżbilanċ huwa ġustifikat *stante* illi l-konjuġi Azzopardi Vella fit-2 ta' Ġunju 1977 … … … kienu ħadu ħsieb sabiex qabel ma jikru l-istess fond jiddekontrollawh … … … u meta sabu lilhom affaċċjati bil-liġi drakonjana tal-Att XXIII tal-1979 din ħaditilhom it-tapit minn taħt saqajhom għax ġaladarba fl-1977 kienu jafu li l-gvern ma setax jirrikwiżizzjonalhom il-fond, kienu jafu illi l-inkwilini ma kellhomx *security of tenure*, illi l-post kellu jerġa' jiġi lura għandhom fl-1982, ħabta u sabta bil-liġi fuq imsemmija dan kollu sfaxxa fix-xejn u atlura ma kienx korrett l-lstat li jgħaddi liġi ta' din ix-xorti għax ma żammitx il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwitin u kien impossibbli għas-sid biex jipprevedi xi ħaġa infami bħal din meta huwa ħa ħsieb biex jikkawtela l-posizzjoni tiegħu fl-ambitu tal-liġi eżistenti fl-1977.
>
> »Illi mhux veru li fiċ-ċirkostanzi allura illi s-sid għandu jbati riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont ta' kera pagabbli għax huwa dan ma pprospettax għalih u ma kienx f'posizzjoni li jipprospetta għalih meta l-liġijiet ma kenux jagħtu *security of tenure* fiċ-ċirkostanzi ta' fond dekontrollat.
>
> »Illi fiċ-ċirkostanzi l-intimati appellati Azzopardi Vella għandhom jirċievu *full restitution of losses*, għax dan huwa hekk ġeneralment mogħti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *oltre* l-iżgumbra-

> ment tal-intimati Azzopardi mill-fond għax hekk biss dan l-iżbilanċ jista' jiġi retifikat għall-futur.
>
> »Jekk il-kumpens ta' 1:8 mhux irriżorju u kera fil-proporzjon ta' 1:3 mhix irriżorja mela wieħed ma jafx l-elementi bażiċi tal-matematika għax sid m'għandux ikun ikkunsidrat li jagħmel dan it-telf kollu meta liġi posterjuri għal ftehim ikkreat dan l-iżbilanċ kontra s-sid.
>
> »Illi l-kera ġewwa Bisazza Street, Sliema kulħadd jaf x'iġġib u anke l-kera ta' €10,325 kif stabbilit mill-perit tekniku huwa baxx għall-kera ta' appartment bi tliet kmamar tas-sodod, żewġ kmamar tal-banju, *living room*, sala, kċina u kamra tal-ikel, bil-kmamar kollha li jagħtu għal fuq il-faċċata ta' Tigné Street u Bisazza Street . Il-kera f'dawk l-inħawi llum huwa ta' €1,500 fix-xahar.«

17. Mhux irrelevanti illi l-kera miftiehem fl-1977, meta beda l-kiri, kien stabilit bi ftehim ħieles. Ma kien hemm xejn li jagħmel xi pressjoni fuq is-sidien biex ifittxu jikru, ukoll b'kondizzjonijiet ta' żvantaġġ, biex jevitaw konsegwenzi aktar gravi, bħal ngħidu aħna l-biża' ta' rekwiżizzjoni tal-fond. Bis-saħħa tal-mekkaniżmu taż-żjieda fil-kera bi proporzjon tal-inflazzjoni taħt l-art. 5 tal-Kap. 158 u, illum, l-art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera li għandhom jedd għalih l-atturi llum żamm l-istess valur monetarju li kellu fl-1977 meta kien liberament miftiehem mill-awturi tagħhom.

18. Għalhekk il-kriterju tal-kera xieraq mhux bilfors ikun biss dak stabilit mill-perit tekniku. Ċertament dan ma għandux ikun il-fattur waħdieni, kif jidher li qisitu l-ewwel qorti; il-kera liberament miftiehem bejn il-partijiet aġġustat għall-inflazzjoni wkoll huwa, jekk mhux determinanti, għall-inqas fattur relevanti. Relevanti wkoll huwa l-fatt illi, kif igħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi, il-liġi għandha ghan legittimu soċjali u għalhekk kera xieraq mhux dejjem u bilfors ikun daqs il-kera fis-suq. Barra minn hekk, stima ta' perit ghandha necessarjament

element soggettiv waqt illi l-indiċi ta' inflazzjoni jinħadem mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern fuq kriterji aktar oġġettivi.

19. Dan ma jfissirx illi ladarba l-kera miftiehem fil-bidu bejn il-partijiet żamm il-valur tiegħu mela ma hemmx illum nuqqas ta' proporzjonalità. Il-kera liberament miftiehem fl-1977 kien stipulat fl-aspettativa illi l-konvenuti Azzopardi jżommu l-kelma tagħhom u l-fond jingħata lura ħieles lis-sidien wara ħames snin u mhux li jibqa' f'idejn il-kerrejja aktar minn tletin sena wara.

20. F'dawn iċ-ċirkostanzi, u cioe' li meta sar il-kiri l-aspettativa u l-intendiment kienu li l-kerrej johrog wara hames snin, il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilità li jieħu l-fond lura jew li jikrih b'kondizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilità li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista' tkun xejn anqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkommodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu.

21. Il-qorti għalhekk ma tarax illi tista' tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali u t-tieni aggravju tal-konvenuti Azzopardi.

22. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali huwa:

> »li … … … l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet rikorrenti [*viz.* talba għal dikjarazzjoni ta' responsabilità

> għal danni u kumpens, u likwidazzjoni u ħlas ta' dawk id-danni u kumpens] minħabba li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għall-qrati Maltin.«

23. Dan huwa l-istess bħar-raba' aggravju tal-konvenuti Azzopardi fl-appell inċidentali tagħhom:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti lanqas setgħet ukoll tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi in kwantu bażati fuq l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Europea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu 41 japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa iżda mhux għall-qrati Maltin tant li ma ġiex inkluż la fil-Kap. 319 (artikolu 2 - Tifsira), u lanqas fil-Kap. 304 (artikolu 3(3)) tal-Liġijiet ta' Malta.«

24. L-art. 41 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"] igħid hekk:

> »ARTIKOLU 41
>
> »Soddisfazzjon xierqa
>
> »Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal- Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju «

25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "*ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma

għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi. Fil-verità, it-talba għal rimedju kienet ġà saret fit-tieni talba, fejn l-atturi talbu illi l-qorti "tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond". It-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet kienu mhux biss legalment ħżiena iżda wkoll żejda. Dan għandu jkollu konsegwenza fuq l-ispejjeż mhux fuq is-setgħa tal-qorti li tagħti rimedju.

27. It-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali huwa:

> »li l-kumpens ta' €20,000 li ġie kundannat iħallas l-Avukat Ġenerali huwa eċċessiv meta wieħed iħares lejn il-fattispeċji tal-każ".«

28. L-atturi wieġbu illi "l-kumpens ta' €20,000 huwa irriżorju u huwa stess jikkawża żbilanċ fid-drittijiet tas-sidien tant li huma appellaw minn din il-parti tas-sentenza u jitolbu li għandhom jiġu risarċiti fl-ammont kollu ta' €161,000 *circa*".

29. L-Avukat Ġenerali kompla fisser l-aggravju tiegħu hekk:

> »… … … meta s-sidien appellati akkwistaw l-appartament inkwistjoni, il-protezzjoni favur l-inkwilinat kontinwat ta' Henry Azzopardi kienet diġà fis-seħħ. Għalkemm il-kirja tal-*flat* favur l-intimat Henry Azzopardi saret fl-1977 *i.e.* qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIII tal-1979, madankollu meta s-sidien appellati akkwistaw personalment dan il-*flat* bil-kuntratt tal-25 ta' Lulju 1985 huma kienu jafu x'kienet tipprovdi l-liġi taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fi kliem ieħor huma kienu jafu li din il-liġi kienet tipproteġi l-okkupazzjoni tal-konjuġi Azzopardi b'ammont ta' kera kontenuta u kontrollata. La dan hu hekk, allura s-sidien appellati ma setgħux ma joqogħdux għal dik l-istess liġi.
>
> »… … …
>
> »Magħdud ma' dan, l-esponent huwa tal-umili fehma wkoll li l-fatt biss li l-ewwel onorabbli qorti straħet biss fuq ir-relazzjoni peritali li kienet imsejsa fuq il-valur tas-suq diġà huwa żball fih innifsu. Diġà ntqal li huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkommodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza

għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li *talvolta* seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu.

»… … …

»*Multo magis* ma jkunx inopportun li jiġi mfakkar ukoll li fil-kalkolu tal-kumpens proporzjonat m'ghandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri f'każ ta' bejgħ. Dan għaliex il-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji. Għal-hekk anke fuq din ir-raġuni l-ewwel onorabbli qorti żbaljat meta abbraċċjat *in toto* l-perizja teknika;

»Iżda mhux hekk biss, is-sidien appellati naqsu milli juru li huma tilfu xi kirjiet jew li sofrew xi [ż]vantaġġi ekonomiċi konkreti tul dan iż-żmien in kwistjoni. … …

»… … …

»*Multo magis* l-ammont ta' kumpens għandu jiġi mnaqqas wkoll għaliex kif intqal waqt it-trattazzjoni tal-ewwel aggravju, bejn l-1982 u l-1988 is-sidien appellati rċevew kera li hija ogħla minn dik li rrelata l-perit tekniku u bejn l-1989 u 1-1996 ma kienx hemm xi differenza kbira bejn l-ammont ta' kera stabbilit mill-perit tekniku u l-valur li riedu jħallsu l-intimati Azzopardi. Dan biex ma jingħadx ukoll li s-sidien appellati ggwadanjaw ukoll mill-fatt li tul l-okkupazzjoni tagħhom il-konjuġi Azzopardi wettqu diversi spejjeż fid-dar u ħadu ħsieb tal-manutensjoni tal-istess dar, li altrimenti kellhom iħallsu huma.«

30. Billi l-atturi wkoll appellaw mill-*quantum* tad-danni – għalkemm, naturalment huma tal-fehma li għandu jiżdied mhux li għandu jonqos kif jippretendi l-Avukat Ġenerali – huwa xieraq illi din il-parti tal-appell tal-atturi nqisuha flimkien ma' dan it-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali.

31. L-aggravju relativ tal-atturi ġie mfisser hekk:

»Illi minkejja li l-qorti sabet li ma nżammx il-principju tal-proporzjonalità bejn id-drittijiet leżi tar-rikorrenti appellanti u l-inkwilini Azzopardi l-kumpens mogħti lil-konjuġi Azzopardi Vella ta' €20,000 għal kera kollha passata li *talvolta* kellhom jirċievu għal din it-tali leżjoni meta t-telf effettiv tagħhom skond il-Perit Mario Cassar huwa ta' €161,410 huwa mhux raġonevoli u għandu jiżdied konsiderevolment b'ġustizzja għax kumpens ta' 1:8 huwa mhux raġonevoli … … …«

32. Rajna iżda illi r-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa[3]; it-telf effettiv li jġarrab l-attur huwa ċertament kriterju relevanti għall-*quantum* tal-kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali iżda ma huwiex il-kriterju waħdieni u determinanti. Kriterji oħra relevanti huma l-għan soċjali li trid tilħaq il-liġi, il-fatt illi, kif josserva l-Avukat Ġenerali, mhux għat-tul kollu tal-kirja kien hemm in-nuqqas ta' proporzjon li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi, u ż-żmien li ħadu l-atturi sakemm fittxew ir-rimedju. Rajna wkoll illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum l-istima tal-perit tekniku ma hijiex determinanti u trid tqis ukoll il-kera liberament stipulat fil-bidu tal-kirja kif aġġustat għall-inflazzjoni[4].

33. Min-naħa l-oħra, għalkemm kien ikun fattur relevanti li kieku l-atturi kisbu l-fond meta kien ġà soġġett għal kirja protetta, u għalhekk kienu jafu bir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid u minkejja dan xorta għażlu li jiksbu l-proprjetà b'dawk ir-restrizzjonijiet[5], fil-każ tallum mhux hekk ġara. L-atturi kisbu l-proprjetà wara likwidazzjoni u qsim tal-assi ta' soċjetà kummerċjali li fiha kellhom ishma u għalhekk ġà kellhom interess, għalkemm indirett, fil-proprjetà qabel ma kisbuha bil-likwidazzjoni tas-soċjetà.

34. Wara li tqis il-fatturi kollha li jidhrulha relevanti – fosthom il-konsiderazzjonijet magħmula fuq dwar il-kera xieraq, il-fatt illi mhux għaż-żmien kollu tal-kirja kien hemm nuqqas ta' proporzjon bejn il-

---

3 Para. 11.

4 Para. 17 *et seqq.*

5 Ara Albert Cassar *et v.* Prim'Ministru *et*, Kost. 22 ta' Frar 2013.

kera li kellhom jedd għalih l-atturi taħt il-liġi u l-kera xieraq, ir-relatività ma' kawżi oħra fejn il-fatti jixbhu dawk tallum, u wkoll dak li sejjer jingħad 'il quddiem dwar ir-rimedju għall-ġejjieni[6] – il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens għall-ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom għandu jkun ta' ħamest elef euro (€5,000) ghad-danni kemm dawk pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji.

35. Ngħaddu għar-raba' aggravju tal-Avukat Ġenerali li huwa:

> »li l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx takkorda rimedju ta' kumpens ulterjuri ta' €3,000 għaż-żmien li għad irid jiġi.«

36. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Ir-raba' aggraviu jolqot il-kumpens ulterjuri mogħti mill-ewwel onor-abbli qorti ta' €3,000 fis-sena pagabbli bejn l-Avukat Ġenerali u l-intimati Azzopardi, liema kumpens għandu jibqa' jitħallas sakemm ma tinbidilx il-liġi u sakemm l-konjuġi Azzopardi jibqgħu jgħixu fl-appartament *de quo agitur.*
>
> »Illi l-esponent jissottometti li l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx legalment tordna li l-kera annwali tal-fond mertu ta' din il-kawża tiġi miżjuda bi €3,000 fis-sena sakemm ma jinbidlux iċ-ċirkostanzi tal-liġi jew tal-okkupazzjoni tal-appartament. Dan għaliex kif tajjeb ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-12 ta' Lulju 2011, fis-sentenza Carmen Cassar *v* Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali *et*"
>
>> »"Għalkemm din il-qorti għandha latitudini wiesgħa ħafna sabiex tagħti dawk il-provvedimenti li tqis xieraq sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tal-artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni u tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali taħt il-Konvenzjoni dik il-latitudini ma hix illimitata għaliex hi arġinata bl-ordinament ġuridiku tagħna li ma jippermettix lil din il-qorti li temenda l-liġijiet tal-pajjiż u tikkonverti f'azzjoni mandatorja azzjoni li skont il-liġi relevanti hi waħda diskrezzjonarja iew li tobbliga lill-intimat Direttur iħallas kera jew kumpens għal fond rekwiżizzionat akbar minn dak stabbilit bil-liġi li tirregola kemm għandu jkun dak il-kera jew kumpens. Il-kumpens li *se mai* din il-qorti għandha tordna huwa kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali riskontrat mill-qorti."
>
> »Dan l-istess prinċipju ġie konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzionali fis-sentenza Louis Apap Bologna *v.* Calcidon Ciantar *et* tal-24 ta' Frar 2012.

[6] Para. 41.

»Għalkemm huwa minnu li dawn iż-żewg sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kienu jikkonċernaw ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, il-prinċipju li ħareġ minn dawn il-ġudikati jiswa wkoll għas-sitwazzjoni tal-kawża tallum fejn l-ammont ta' kera pagabbli mill-inkwilin huwa dettat bil-liġi. Tassew l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx twarrab u tissostitwixxi dak li hemm miġbur fil-Kapijiet 16 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta rigwardanti l-kera annwali. Dan għaliex huwa sew magħruf fid-duttrina legali li mhuwiex l-irwol tal-ġudikatura li tieħu post il-leġislatur fit-tfassil u fl-għażla tal-liġijiet. It-teorija politika tas-separazzjoni tal-poteri titlob li l-leġislaturi jkunu individwi ben distinti mill-membri tal-ġudikatura.«

37. Il-konvenuti Azzopardi wkoll iressqu aggravju – it-tielet aggravju tal-appell inċidentali – kontra l-parti tas-sentenza li ikkundannathom iħallsu sehem mit-tlitt elef euro (€3,000) kumpens fis-sena sakemm jibqgħu jżommu l-post taħt kirja protetta mill-art. 5 tal-Kap. 158. Dan l-aggravju fissruh hekk:

»… … … kwalsiasi kumpens li jista' jingħata lir-rikorrenti issa appellati għall-allegat ksur tad-drittijiet tagħhom ma għandu qatt jiġi sopportat, *in toto* jew *in parte*, mill-esponenti. Mhux biss l-esponenti ma jistgħu jagħtu l-ebda rimedju fl-allegat leżjoni ta' drittijiet tal-bniedem li ċerta-ment huma ma kkomettewx u kull ma għamlu kienet li kienu ubbidjenti u osservaw srkupolożament il-liġijiet tal-pajjiż li għaddew mill-Parla-ment … … …, u allura konsegwentement l-esponenti ma jistgħux jiġu mġiegħla jħallsu, taħt pinna ta' kumpens, xi kera għall-futur.

»… … …

»U *inoltre*, l-ewwel onorabbli qorti ma messha qatt ipprovdiet kumpens li jirreferi għall-futur bl-imposizzjoni ta' €1,000 fis-sena li jista' jogħla sa €3,000 fis-sena sakemm il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jibqa' fis-seħħ u naturalment sakemm l-esponenti jibqgħu jabitaw fl-appartament *de quo*. Huma ma jistgħu qatt jiġu mġiegħla jħallsu, taħt forma ta' kumpens, xi ammont ta' kera aktar minn dak stipulat fil-liġi.«

38. Dawn l-aggravji tal-Avukat Ġenerali u tal-konvenuti Azzopardi huma intimament marbuta mal-aggravju tal-atturi dwar iċ-ċaħda tat-talba tagħhom għal żgumbrament għax, naturalment, jekk il-qorti ssib, fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 3(2) tal-Kap. 319, illi l-art. 5 tal-Kap. 158 ma għandux ikollu effett bejn il-partijiet, ma tibqax raġuni għall-kumpens li l-ewwel qorti ordnat illi jibqa' jitħallas kull sena "sakemm jibqa' fis-seħħ

il-Kap. 158 kif inhu bl-isproporzjon ravviżat fih u sakemm l-inkwilini jibqgħu jużufruwixxu ruħhom mill-protezzjoni tal-istess liġi".

39. L-aggravju tal-atturi ġie mfisser hekk:

> »Illi huwa kontrasens illi ġaladarba l-qorti sabet illi l-Att XXIII tal-1979 jilledi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea rigwardanti l-kirja tat-2 ta' Ġunju 1977 bejn l-atturi appellanti u l-appellati Azzopardi, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma tistax testendi l-kirja favur il-konjugi appellati Azzopardi għax b'hekk tkun qed tikkonvalida din l-istess leżjoni[7].
>
> »Illi l-liġi ma tippermettix żieda fil-kera għal tali leżjoni għax il-qorti ma tistax tissostitwixxi lilha nnifisha għall-volontà tal-partijiet u għal dak li ma tgħidx il-liġi u kellha biss tiddikjara jekk hemmx leżjoni *o meno* u f'każ li ssib din it-tali leżjoni taghti l-kumpens f'somma kapitali lill-atturi appellanti u tordna l-iżgumbrament mill-fond tal-istess appellati Azzopardi *stante* illi meta daħlu huma fi ftehim mal-atturi appellanti, huma kienu jafu li l-kirja kienet għal perjodu bejn l-1 ta' Marzu[8] 1977 sal-31 ta' Mejju 1982 u kieku ma kienx l-Att XXIII tal-1979, huma ma kienx ikollhom dritt jokkupaw il-fond tal-atturi liema liġi kisret id-drittijiet fundamentali tal-appellanti.
>
> «Kif qatt il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, setghet tikkonvalida l-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem versu l-attur appellanti billi testendi l-kirja in kwistjoni sal-mewt tal-appellati Azzopardi?«

40. Effettivament qiegħed igħid l-Avukat Ġenerali – u qegħdin jaqblu miegħu l-atturi – illi l-qorti ma setgħetx tibdel il-kriterji leġislativi għad-determinazzjoni tal-kera xieraq billi toħloq oħrajn flokhom għax din tkun usurpazzjoni tas-setgħa leġislativa. Il-pozizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hi li jekk din il-liġi tikser, kif sibna illi tikser, il-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, ir-rimedju previst mill-Kap. 319 huwa kif igħid u jrid l-art. 3(2) tal-Kap. imsemmi huwa li din il-Qorti tiddikjara illi dik il-liġi, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett".

---

7 X'aktarx li hawn l-atturi riedu jifhmu l-oppost ta' dak li fil-fatt qalu: il-"kontrasens" ma hux li l-qorti ssib ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u ma tistax "testendi l-kirja", iżda li għalkemm sabet dak il-ksur xorta "testendi l-kirja".

8 *Recte*, Ġunju.

41. Dan iwassal mhux biss għall-konsegwenza li jridu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-qorti ma tistax tiffissa hi l-kera xieraq bi kriterji li ma humiex dawk li trid il-liġi, iżda wkoll għall-konsegwenza li jridu l-atturi illi l-konvenuti Azzopardi ma jistgħux ikomplu jinqdew bil-liġi – l-art. 5 tal-Kap. 158 – li tagħtihom jedd għal rilokazzjoni kontroll-ata. Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qiegħda tgħid il-qorti huwa biss illi f'kawża għall-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistgħu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 għad-difiża tagħhom.

42. Fadal li nqisu l-ewwel aggravju tal-konvenuti Azzopardi fl-appell inċidentali tagħhom. Dan l-aggravju fissruh hekk:

> »Illi l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex toqgħod fuq fotokopja ta' abbozz ta' ftiehim (dok. "B" unit mar-rikors promotorju) li ċertament ma tikkontjeniex il-kundizzjonijiet kollha li l-kontraenti kienu ftiehmu fuqhom meta finalment kienet ġiet [*recte*, kien ġie] iffirmat il-ftiehim ta' lokazzjoni fit-2 ta' Ġunju 1977. Qed jiġi sottomess bid-dovut rispett illi l-ewwel onorabbli qorti, in mankanza ta' almenu kopja fidili tal-kuntratt ta' lokazzjoni, kellha tillibera lill-esponenti *ab observantia*.
>
> »Illi r-rikorrenti appellanti jibbażaw il-każ tagħhom fuq fotokopja ta' abbozz ta' ftehim li ma għandhiex fuqha l-firem tal-kontraenti. Ir-rikorrenti appellanti, issa appellati, igħidu li dina l-fotokopja tikkontjieni l-kundizzjonijiet kollha li fuqha kienu ftiehmu. Dan però huwa serjament dubitat. L-esponenti kienu qed jistennew li tiġi esibita kopja fidili tal-ftehim iffirmat, ħaġa però li r-rikorrenti ma għamluh qatt. Mhux biss il-fotokopja esibita ma għandhiex l-ebda firem tal-partijiet, iżda, skond il-fotokopja esibita, l-appellanti kellhom jidhru "għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpannija *Holland Estates Limited*", kliem li jidhru mħassrin minn fuq l-iskrittura esibita. Għalkemm mhux kontestat illi l-esponenti kienu ffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni li bih krew l-apparta-ment *de quo*, u li r-rikorrenti appellanti kienu huma li qed jirċievu l-kera u jirrilaxxjaw riċevuti, min-naħa l-oħra huwa kontestat kemm il-kopja tal-iskrittura esibita hija l-iskrittura li tikkontjieni l-kundizzjonijiet kollha li l-kontraenti kienu ftiehmu fuqhom. Wieħed lanqas jista' jaqa' dwar dawn l-affarijiet fuq li jistgħu jgħidu l-partijiet li verament ma tantx ikunu jifhmu fuq kundizzionijiet bħal dawn. Ir-rikorrenti kienu fl-obbligu

li jippreżentaw l-iskrittura attwalment iffirmata jew kopja awtentikata, iżda, għal raġunijiet li huma biss jafu, kull ma ppreżentaw kienet skrittura bla firem li probabilment kienet abbozz u li però ċertament li ma tikkontjenix il-kundizzjonijiet kollha li l-partijiet kienu ftiehmu fuqhom. Wieħed diffiċilment jista' jaqbad jispekula x'kundizzjonijiet oħra seta' kien hemm fosthom anki kundizzjonijiet li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-esponenti. Ir-rikorrenti appellanti jgħidu li jafu illi l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet ġiet redatta mill-Prokuratur Legali Benny Dingli, li illum gie suċċedut minn ibnu l-Avukat Dottor Kevin Dingli li għandu uffiċju legali fl-istess post li kellu missieru, iżda r-rikorrenti jonqsu li jagħmlu l-iċken tentattiv biex iġibu kopja tal-original. Anki l-fatti ta' ħames snin wara, u *cioè* fl-għeluq tat-kirja, jagħtu lok għal dan id-dubju tal-esponenti għax f'laqgħa kordjali ħafna li kienet saret bejniethom bil-preżenza tal-konsulenti legali, ir-rikorrenti fl-ebda ħin ma eskludew lill-esponenti milli jkomplu jabitaw fil-fond *de quo*. Il-konsulenti legali tal-partijiet kienu ħadmu l-ammont ta' kera dovut, u mingħajr l-ebda kontestazzjoni da parti tas-sidien li dina kienet waslet fit-tmiem tagħha u li allura l-esponenti kellhom jivvakaw u jħallu battâl l-appartament lilhom mikri. L-esponent Henry Azzopardi jixhed, inkontestat, illi din il-laqgħa kienet amikevoli u s-sidien qalulu li kien bi ħsiebhom iġeddulu l-kirja u li seta' jibqa' joqgħod hemm bla inkwiet ta' xejn. Dina l-onorabbli qorti għalhekk ma għandhiex toqgħod fuq kopja ta' kuntratt bla firem li hija allura biss karta volanti.

»Konsegwentement, l-esponenti jidhrilhom li l-ewwel onorabbli qorti kellha tagħti widen għal dan l-ilment tagħhom u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.«

43. L-art. 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jrid illi "l-qorti … … … tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib". Għandu jingħad illi, meta xehed quddiem l-ewwel qorti fit-28 ta' Mejju 2014, il-konvenut Henry Azzopardi qal illi għandu l-oriġinal tal-kitba u li jista' jġibha "*anytime*"[9]; jekk baqa' ma ġabhiex in-nuqqas huwa tiegħu.

44. Barra minn hekk, il-konvenuti Azzopardi ma humiex qegħdin jik-kontestaw il-fatt li jikru mingħand l-atturi bil-kera kif jindikaw l-atturi. Fil-fatt, meta wieġbu għar-rikors kostituzzjonali l-konvenuti ma ikkon-testawx il-kopja tal-kitba esebita mill-atturi; anzi, taħt "fatti" jgħidu espressament:

[9] *Foll.* 112 tal-proċess tal-ewwel qorti.

»Illi l-esponenti krew, in forza ta' skrittura privata tat-2 ta' Ġunju 1977 (ara dok. "B" unit mar-rikors promotorju), mingħand ir-rikorrenti l-appartament numru 4 f'*Holland Court*, Bisazza Street, Sliema, bil-kera ta' €1,537.39c (Lm660 fis-sena) għal ħames snin sal-31 ta' Mejju 1982, bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess dok. "A".«

45. Ladarba l-konvenuti Azzopardi jaqblu illi l-kiri sar bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess dok. "A" esebit mill-atturi, effettivament esentaw lill-atturi milli jressqu prova aħjar u ma jistgħux wara jibdlu l-posizzjoni tagħhom.

46. Barra minn hekk, xejn ma hu realistiku li, kif igħidu l-konvenuti Azzopardi, "seta' kien hemm … … … anki kundizzjonijiet li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-esponenti"; il-kitba anzi tgħid espressament illi "is-Sur Henry Azzopardi jobbliga ruħu illi jivvaka l-imsemmi appartament mhux aktar tard mill-31 ta' Mejju 1982". Jekk riedu jagħmlu prova kuntrarja l-konvenuti Azzopardi setgħu jippreżentaw il-kitba oriġinali li Henry Azzopardi jgħid illi qiegħda għandu

47. Ukoll, lanqas ma hu relevanti li kienet laqgħa "kordjali" dik li fiha l-partijiet ħadmu l-*quantum* tal-kera li kellu jitħallas wara l-31 ta' Mejju 1982. Il-liġi kienet dik li kienet wara li daħal fis-saħħ l-Att XXIII tal-1979 u l-atturi dak iż-żmien raw li ma setgħu jagħmlu xejn ħlief li joqogħdu għaliha.

48. Dan l-aggravju, li fil-fehma tal-qorti huwa x'aktarx fieragħ, huwa għalhekk miċħud.

49. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell tal-atturi, l-appell tal-Avukat Ġenerali u l-appell inċidentali tal-konvenuti Azzopardi billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali[10];

ii. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi għoxrin elf euro (€20,000) "bħala kumpens sad-data tas-sentenza", u, minflok, tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi ħamest elef euro (€5,000) bħala kumpens, pekunjarju u non-pekunjarju, għall-ksur tal-jedd tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

iii. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali u lill-konvenuti Azzopardi jħallsu "kumpens ulterjuri ta' €3,000 fis-sena pag-abbli kull sena mid-data ta' din is-sentenza sakemm jibqa' fis-seħħ il-Kap. 158 kif inhu bl-isproporzjon ravviżat fih u sakemm l-inkwilini jibqgħu jużufruixxu ruħhom mill-protezzjoni tal-istess liġi";

iv. tipprovdi dwar it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konven-uti Azzopardi billi tgħid illi l-art. 5 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar hija bla effett fir-relazzjoni bejn l-atturi bħala sid-il-kera u l-konvenuti Azzopardi bħala kerrejja, u għalhekk il-konvenuti Azzopardi ma jistgħux jinqdew b'dik id-disposizzjoni tal-liġi kontra l-atturi;

10 Billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni għax qablet mal-Avukat Ġenerali illi "f'teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mnezza' minn kull dritt fuq il-proprjetà", din il-qorti ma tista' la tħassar u lanqas tikkonferma dik il-parti tas-sentenza; dan iżda ma għandux jiftehem illi din il-qorti taqbel illi meta s-sid jiġi mċaħħad mill-jedd li jieħu lura l-pussess tal-fond b'hekk ma jkunx qiegħed jinkiseb b'mod obbligatorju interess fi jew dritt fuq il-proprjetà b ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

v. tirriforma d-deċiżjoni dwar l-ispejjeż tal-ewwel grad billi tordna li, fid-dawl ta' dak li ngħad fil-para. 26 ta' din is-sentenza, l-ispejjeż tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata.

50. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi; sehem minn tlieta (⅓) jħallsu l-Avukat Ġenerali; u s-sehem l-ieħor minn tlieta (⅓) jħallsuh il-konvenuti Azzopardi.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb