QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2019

Numru 13

Rikors numru 47/14AF

Gabriella, Riccardo Matteo, Francesca u Roberto Stefano ahwa Mangion

v.

L-Avukat Generali u Mary sive Marlene Abela

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrenti appellanti mis-sentenza moghtija fis-7 ta' Frar, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti cahdet it-talbiet tal-istess rikorrenti appellanti, principalment it-talba ghal dikjarazzjoni li l-Artikolu 12(2) tal-

Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta hu inkonsistenti mad-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellanti kif imhares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [Kostituzzjoni] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Konvenzjoni] fir-rigward tal-fond numru 30/32 gja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera.

Mertu

2. Illi r-rikorrenti appellanti fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

> "(i). Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa inkonsistenti mad-dritt fondamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet, (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-fond numru 30/32 gja 27/28, Triq A Cuschieri, Santa Venera, u li ghaldaqstant l-imsemmija intimata Mary sive Marlene Abela ma tistax tinvoka tali provvediment biex tibqa' tabita fl-imsemmi fond.
>
> "(ii). Subordinatament f'dan il-kaz, Tiddikjara u Tiddeciedi li l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fir-rigward tal-fond numru 30/32 gja 27/28, Triq A Cuschieri, Santa Venera, tilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet, (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk l-istess applikazzjoni hija nulla u invalida fil-ligi u li ghaldaqstant l-imsemmija intimata Mary sive Marlene Abela ma tistax tinvoka tali provvediment biex tibqa' tabita fl-imsemmi fond.
>
> "(iii). Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti, kumpens xieraq.

> "(iv). Tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 30/32 gja 27/28, Triq A Cuschieri, Santa Venera fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha Tordna u Tipprefiggi ghal dan il-ghan.
>
> "(v). Bl-ispejjez kontra l-intimati."

3. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hemm imfissra u talab lill-ewwel Qorti sabiex jigu michuda.

4. L-intimata appellata wkollipprezentat ir-risposta taghha fejn ressqet diversi eccezzjonijiet, ukoll li hi kellha dritt skont il-ligi li tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni u li ghalhekk ma kellhiex taghmel tajjeb ghan-nuqqas tal-Gvern.

Is-Sentenza Appellata

5. Fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.
>
> "Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 30/32 ġja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera. Minkejja li ma ġietx ippreżentata kopja tal-konċessjoni enfitetwika oriġinali, mid-dokumenti

esebiti jirriżulta li dan il-fond ġie konċess b'titolu ta' ċens annwu u temporanju ta' 21 sena fit-3 ta' Novembru 1992 għal Lm114 fis-sena. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 2 ta' Awwissu 1993, id-dirett dominju tal-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-Monsinjur Carmelo Bianco. Permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Novembru 1992, Emmanuel Azzopardi, missier l-intimata Mary sive Marlene Abela, akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond in kwistjoni għaż-żmien li kien għad fadal taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Emmanuel Azzopardi miet fit-23 ta' April 1995 u martu Melita Azzopardi mietet fil-21 ta' Jannar 2010 b'dan illi l-intimata wirtet nofs l-utile dominju tal-fond mingħand ommha u akkwistat in-nofs l-ieħor mingħand ħutha wara l-mewt t'ommha. Il-Monsinjur Carmelo Bianco miet fil-15 ta' Diċembru 2001. Huwa ħalla bħala l-eredi universali tiegħu lill-atturi li allura wirtu mingħandu d-dirett dominju tal-fond.

"Il-konċessjoni enfitetwika skadiet fit-3 ta' Novembru 2013. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata kellha dritt tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimata u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il- liġi.

"Għalhekk, fi tmien il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimata fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandha l-kera annwali ta' €532. Madanakollu, l-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimata, liema kera qiegħda għalhekk tiġi depożitata minnha taħt l-awtorità tal-Qorti. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' €3,600 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €120,000.

"L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhomx rimedju effettiv sabiex jieħdu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

"Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

“L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta’ Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa jokkupa d-dar b’kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta’ kull ħmistax-il sena sakemm tibqa’ l-kirja favur l-istess kerrej, b’daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta’ kull perjodu sussegwenti ta’ ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

“L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pussess jew akkwist għall-ħlas ta’ kumpens xieraq.

“L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

“Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta *de quo* u allura din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

“Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f’dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-atturi *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxi kontroll ta’ użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta’ jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa’ fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali tas-7 ta’ Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta (dritt ta’ konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> ““*F’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti*

fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt.""

"Madanakollu il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *""Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"*

"Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikoli 12(2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Din il-Qorti kif presjeduta waslet għall-istess konklużjoni fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tal-4 ta' Ottubru 2016, liema parti tas-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2017.

"Stabbilit dan kollu, kif ingħad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali.

"Madanakollu, wiehed bilfors jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> ""*...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest* ***unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.***" (enfasi ta' din il-Qorti)."

"Il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

> ""*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69).*""

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

"L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta' Frar 2012 spjegat illi:

""*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta'* ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

""(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*"

"Hekk ukoll kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

""[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*.""

"Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

""*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

““57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State’s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

““58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

““59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).””

“Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: “*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.” Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f’każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux ‘*deserving of such protection*’ għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi ‘*lacked adequate procedural safeguards aimed at*

achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

"Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

> ""- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;
>
> ""- għal awment ta' kera kull 15-il sena biss;
>
> ""- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u cioè ibbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;
>
> ""- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
>
> ""- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;
>
> ""- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;""

"Ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjeta mertu tal-kawża u ddikjarat li l-

intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjtat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> ""*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni.*""

"Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati, huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

"Dak li jagħmel il-każ tal-lum differenti huwa l-fatt illi meta l-atturi jew aħjar l-awturi tagħhom fit-titolu kkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, il-liġi in kwistjoni kienet diġà fis-seħħ u allura, jargumentaw l-intimati, is-sidien kienu jafu bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom.

"Fis-sentenza Albert Cassar vs Prim Ministru deċiża fit-22 ta' Frar 2013, il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet it-talba tar-rikorrent proprju

għaliex meta kien akkwista l-fond, kienet diġa fis-seħħ il-liġi li kien qiegħed jilmenta minnha. Il-Qorti qalet hekk:

""F'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma gew privati mill-uzu tal-proprjeta` taghhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, u li gie lez id-dritt taghhom taht dan l-artikolu tal-ligi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 ghazlu li jixtru l-fond wara li kienet diga` saret il-konverzjoni fil-15 ta' Gunju 1987.

""Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et deciza fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens , l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju ... ma gie mpost xejn fuq l-appellanti!" Fil-kaz odjern, dan japplika b'izjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet digà giet fis-sehh!""

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Franco Buttigieg et vs l-Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Frar 2015 ċaħdet l-appell tar-rikorrenti wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li lkoll huma rilevanti għall-kawża li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

""L-atturi jitilqu mill-premessa illi "r-rata ta' inflazzjoni ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond" u jaslu għall-konklużjoni illi d-dħul mill-proprjetà "kien ġust u ekwu fil-kumpens li kienu qed jirċievu fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, imma inġust u inekwu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja".

""Din hija asserzjoni msejsa fuq premessa għal kollox gratuwita. Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju. Dan iwassal għall-konklużjoni mhux li ċ-ċens miftiehem fl-1981 kien xieraq u ġust u illi l-kera maħdum fl-1998 fuq l-istess ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni bejn l-1981 u l-1998 kien baxx u inġust, iżda illi l-awturi tal-atturi taw il-post fl-1981 b'ċens li kien anqas minn kemm kellu jkun. Jekk tqis illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1998 kien 580.61 u fl-1981 kien 408.16, mela, jekk il-valur lokatizju fl-1998 kien elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kif qal il-perit tekniku, fl-1981 kellu jkun elf, erba' mija u sitta u sebgħin euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,476.27) fis-sena, u mhux mija u għoxrin lira (Lm120) jew mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) kif miftiehem bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenuti Seychell.

""Dan ifisser illi l-awturi tal-atturi taw il-post bi ħlas fis-sena ta' inqas minn għoxrin fil-mija ta' kemm kellu jkun u jfisser ukoll illi l-flus li setgħu jdaħħlu mill-fond meta nħoloq il-kiri fl-1998 kellhom l-istess saħħa – għax żammew pass mal-għoli tal-ħajja – li kellhom meta nħoloq l-

enfitewsi fl-1981, u baqa' jkollhom l-istess saħħa meta l-kera żdied bl-istess mod fl-2003, ħmistax-il sena wara l-1998. Ma huwiex irrelevanti l-fatt illi fost dawk li dehru fuq il-kuntratt tal-1981 fuq in-naħa tas-sidien kien hemm żewġ periti arkitetti li ma jistgħux jitqiesu li ma kinux jafu l-valuri tal-proprjetajiet tagħhom.

"'Dan ikompli jfisser illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b'enfitewsi fl-1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f'kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk sejjer jibqa' relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura.

"'Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt.

"'L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battal bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi.

"'Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battal jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali.

"'Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika. Jekk kera ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kienet possibilità realistika fl-1998 – kif qegħdin nassumu illi hi ladarba qegħdin nistrieħu fuqha bħala kriterju biex ngħidu illi hemm nuqqas ta' proporzjon – mela ċifra bl-istess qawwa meta mqabbla mal-għoli tal-ħajja kienet daqstant ieħor possibilità realistika fl-1981. Bl-istess raġunament, jekk iċ-ċifra tal-valur lokatizju fl-1981 ma kinitx realistika, daqstant ieħor ma hijiex realistika ċ-ċifra relattivament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.

"'Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu

kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.""

"Għalhekk għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali irrikonoxxiet li seta' kien hemm il-possibilita li l-fond jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, dehrilha li kien iktar rilevanti l-fatt li fl-1981 seta' intalab ċens ogħla minn dak li effettivament ġie miftiehem, u li kieku sar hekk ma kienx ikun hemm l-isproporzjon li dwaru kienu qed jilmentaw ir-rikorrenti.

"Fil-każ tal-lum, il-konċessjoni enfitewtika saret fis-sena 1992. Dan effettivament ifisser illi meta s-sidien ikkonċedew il-fond b'ċens temporanju, huma kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali ta' egħmilhom, għaliex il-liġi li dwarha qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti llum kienet ilha li daħlet fis-seħħ mis-sena 1979. Ma tressqet l-ebda prova li dak iż-żmien kien hemm il-biża li l-fond *de quo* jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet b'mod illi jista' jingħad illi s-sidien kienu kostretti jikkonċeduh b'ċens temporanju.

"In oltre, fil-fehma tal-Qorti kien prevedibbli għas-sidien li bil-konċessjoni enfitewtika kien ser ikun diffiċli għalihom biex fil-futur jirriprendu l-pussess tal-fond. Kien ukoll prevedibbli li l-kera futura kienet ser tkun limitata u allura l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, għalkemm forsi qatt ma setgħu basru kemm ser tiżdied il-valur tal-proprjeta għoxrin sena wara, kienu liberi li jimponu ċens annwu u temporanju sabiex jipperċepixxu kera aħjar meta jiskattaw il-provvedimenti tal-Kap. 158 fit-tmien il-konċessjoni.

"Irrispettivament mid-diskrepanza bejn ir-rata tal-inflazzjoni u l-valur lokatizju effettiv tal-fond, wieħed ma jridx jinsa li l-artikolu 12(2)(b)(i) jagħmilha ċara li meta l-kera tiżdied kull ħmistax-il sena, din ma tista' qatt tkun iktar mid-doppju. Għalhekk anke kieku fl-2013 ir-rata tal-inflazzjoni kienet ser twassal għal ammont li jispekkja eżattament il-valur lokatizju tal-fond, is-sidien xorta waħda ma kinux jistgħu jitolbu iktar minn massimu ta' Lm228, illum €532, bħala kera.

"Ma jistgħux allura r-rikorrenti jargumentaw illi d-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-fatt li qed jiġu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust, għaliex fl-1992 l-awturi tagħhom fit-titolu kienu jafu ben tajjeb illi irrispettivament minn jekk ir-rata tal-inflazzjoni stabbilita mil-liġi kinitx ser tirrifletti l-valur lokatizju effettiv tal-proprjetà jew le, fil-mument li l-enfitewsi temporanja kienet ser tiġi konvertita f'kirja il-massimu ta' kera li setgħu jipperċepixxu ma setax jeċċedi l-Lm228.

"Meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għalhekk kienu jafu li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser

tinbidel f'kera li tintiret u tiġġedded; li kien ser ikun diffiċli (kważi impossibbli) biex xi darba jirriprendu l-pussess tal-proprjetà u li l-kera kienet ser tiżdied kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt ma setgħet tiżdied iktar mid-doppju, u li għalhekk dejjem kienet teżisti limitazzjoni fuq l-ammont tal-kera, irrispettivament minn jekk l-indiċi tal-inflazzjoni kienx ser tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond jew le.

"Għalhekk, meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 is-sidien kienu jafu li kienu qegħdin jintrabtu b'tali kundizzjonijiet/ limitazzjonijiet, bħal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imniżżla fih.

"Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti hija tal-fehma li t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata u timmerita li tintlaqa'. Ladarba l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt taċ-ċens tal-1992, meta l-artikolu 12 tal-Kap 158 bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu kien diġa fis-seħħ, ma jistgħux ir-rikorrenti llum jilmentaw li qed iġarrbu ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, dan speċjalment meta lanqas biss jirriżulta pruvat li kien hemm xi biża reali li l-fond ser jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet bħal ma kienu ċ-ċirkostanzi fis-sentenzi ċitati.

"Ma dan kollu l-Qorti żżid tgħid illi għalkemm huwa minnu li bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġi viġenti l-intimata qed jingħatalha dritt ta' rilokazzjoni tal-fond *de quo*, lanqas ma jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jirrinfaċċjaw kważi impossibiltà li jieħdu lura l-fond, in kwantu li l-intimata llum il-ġurnata għandha 'l fuq minn sittin sena u tgħix waħedha, b'dan illi kif tikkonferma hi stess ma hemm ħadd sabiex jiret il-kirja wara li tiġi nieqsa jew toħroġ mill-fond minn jeddha.

"Fi kwalunkwe każ, jibqa' l-fatt li meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għażlu li jikkonċedi l-fond tagħhom b'ċens temporanju, huma kienu konsapevoli tal-implikazzjonijiet u r-riskji kollha li tali konċessjoni ġabet magħha u ċertament ma jistax jingħad li ma kellhomx alternattivi."

L-Appell tar-rikorrenti appellanti.

6. Ir-rikorrenti appellanti intavolaw l-appell taghhom fis-26 ta' Frar, 2018, fejn jispjegaw li l-aggravji taghhom huma:

(i) in-nullita` u l-irritwalita` tas-sentenza appellata stante nuqqas ta' motivazzjoni fejn intlaqghet it-tielet eccezzjoni tal-intimat l-Avukat Generali;

(ii) in-nullita` u l-irritwalita` tas-sentenza appellata stante li l-parti dispozittiva tas-sentenza appellata ma iddecidietx li kellha tintlaqa' it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali;

(iii) minghajr pregudizzju, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti li wassluha sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellanti huma nfondati kemm fil-ligi u wkoll in vista tal-gurisprudenza ricenti;

(iv) l-eta` tal-intimata appellata mhux fattur determinanti;

(v) hu ingust li r-rikorrenti appellanti ma nghataw l-ebda kumpens wara l-ewwel Qorti ddikjarat li l-ligi jew l-applikazzjoni taghha kienet anti-kostituzzjonali;

(vi) il-kumpens li ghandu jinghata lir-rikorrenti appellanti hu s-somma ta' flus li huma setghu rcievu bhala kera minn meta beda l-ksur;

(vii) sabiex ir-rikorrenti appellanti jinghataw rimedju xieraq, ghandu jigi dikjarat li s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 m'ghandux effett;

(viii) id-diskrepanza bejn il-kera dovuta u dik li ghandha tithallas skont l-istima tal-perit mahtur mill-ewwel Qorti kienet tissottolinea in-nuqqas ta' proporzjonalita` fil-konfront tas-sid;

(ix) hemm diversi principji li gew elenkati fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina v. Malta**[1] li jsostnu t-tezi tar-rikorrenti, senjatament dak li r-restrizzjonijiet fuq il-kontroll tal-kera u r-ripreza tal-pussess tal-fond mis-sidien imorru kontra l-principju tal-proporzjonalita`**;**

(x) jekk il-ligi vigenti tigi applikata, ir-rikorrenti appellanti jistghu biss jircievu kera mizera li tohloq pregudizzju kontrihom;

(xi) it-tehid tal-proprjeta` mill-Istat permezz ta' ligi bhas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, m'ghadhiex fl-interess pubbliku;

[1] App. 3851/12, deciza 11 ta' Dicembru, 2014.

(xii) l-imsemmija ligi u l-applikazzjoni taghha gew dikjarati anti-kostituzzjonali mill-Qrati taghna u dik ta' l-Ewropa; u

(xiii) l-intimata appellata qatt ma kellha xi dritt vestit.

Risposta tal-intimat l-Avukat Generali.

7. L-intimat Avukat Generali permezz tar-risposta tieghu pprezentata fid- 9 ta' Marzu, 2018, issottometta li s-sentenza appellata kienet wahda gusta u kienet timmerita konferma, filwaqt li l-aggravji tar-rikorrenti appellanti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet imfissra minnu fl-istess risposta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel u t-tieni aggravji

8. Fl-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti appellanti qed jissottomettu li galadarba jidher li l-ewwel Qorti ma kellhiex l-intenzjoni li tilqa' it-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali, izda biss li tilqa' t-tieni eccezzjoni, allura safejn laqghet tali tielet eccezzjoni minghajr l-ebda motivazzjoni fid-decide, is-sentenza appellata kienet nulla w

irritwali skont il-ligi. It-tieni aggravju, li hu marbut mal-ewwel, hu li l-ewwel Qorti naqset milli tghid u tiddeciedi fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata li kienet qeghda tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali.

9. Dawn l-eccezzjonijiet jaqraw hekk:

> "Fit-tieni lok ...... l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jidher mir-rikors promotur li c-cens temporanju originali inghata fit-3 ta' Novembru 1992 mill-Monsinjur Carmelo Bianco, u ghalhekk huwa kien jaf b'din is-sitwazzjoni fattwali u leali u bil-protezzjoni provduta fil-Kap.158"
>
> "Fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation',* dan hu gustifikat u legalment accettat [Mellacher and Others v Austria 1989]"

10. Wara li hadet in konsiderazzjoni l-ewwel aggravju tal-intimat Avukat Generali, kif ukoll it-tieni aggravju tieghu, u dan fid-dawl ta' kif esprimiet ruhha l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, il-Qorti tirrileva li, filwaqt li l-ewwel Qorti accettat il-fatt illum stabbilit fil-gurisprudenza taghna u dik tal-Qorti Ewropea li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta f'certu kazijiet jiksru d-drittijiet fondamentali tas-sidien, skont l-intimat Avukat Generali fil-kaz odjern kien hemm fattur determinanti. Dan kien il-fatt li meta saret il-koncessjoni enfitewtika

temporanja fil-1992 mill-awtur fid-dritt tar-rikorrenti appellanti, hu kien jaf bil-konsegwenza tad-decizjoni tieghu wara d-dhul fis-sehh tal-ligi leziva fis-sena 1979.

11. L-ewwel Qorti laqghet dan l-argument ghaliex fehmet li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti appellanti kien konxju tal-konsegwenzi ta' dik il-ligi u fi kliem l-ewwel Qorti *"…bhal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imnizzla fih".* L-ewwel Qorti stqarret li dawn kienu r-ragunijiet taghha biex laqghet "it-tielet" eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali.

12. Il-Qorti tifhem li l-fatt li l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti appellanti kien konxju tal-konsegwenzi tal-ligi, wassal lill-ewwel Qorti sabiex tiddeciedi li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellanti ghaliex kien hemm interess generali li jiggustifika dik il-ligi. B'hekk il-Qorti, minghajr ma tikkunsidra jekk taqbilx jew le ma' dan ir-ragunament, tiddikjara li ma ssibx li ma kien hemm l-ebda motivazzjoni ghad-decizjoni li hadet l-ewwel Qorti, u l-fatt li b'*lapsus calami* fil-parti dispozittiva tas-sentenza indikat li qed tilqa' it-tielet minflok it-tieni eccezzjoni m'ghandux iwassal ghan-nullita` tas-sentenza meta jirrizulta manifest li dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici fuq it-tieni eccezzjoni.

13. Ghaldaqstant dawn iz-zewg aggravji mhumiex gustifikati u qed jigu michuda.

It-tielet, ir-raba', it-tmien, id-disa', l-ghaxar, il-hdax, u t-tnax-il aggravju

14. Dwar il-mertu, ir-rikorrenti appellanti qed isostni fit-tielet aggravju taghhom li l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha biex tichad it-talbiet taghhom ma jsibu l-ebda konfort kemm fil-ligijiet kostituzzjonali kif ukoll fil-gurisprudenza ricenti.

15. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> "(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) "ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) "li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access li l-qorti jew tribunal indipendenti w imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) "li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f'Malta".

16. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jghid:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> "Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

17. L-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li:

> "(1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.
>
> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja
>
> (a) "ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il- 21 ta' Gunju, 1979, jew
>
> (b) "ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmien xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett …"

18. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u

l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[2]. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha meta sahansitra taghmel riferenza ghall-principju generali tal-*'fair balance'* u ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea[3] u citat ukoll il-gurisprudenza tal-Qrati taghna[4].

19. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. In each case involving an alleged violation of ARticle 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no.

---

[2] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

[3] **Amato Gauci v. Malta** tal- 15 ta' Settembru, 2009, u **Lithgrow and Others v. United Kingdom** tat- 8 ta' Lulju, 1986.

[4] App. Kos. **Josephine Bugeja v. Avukat Generali,** 7 ta' Dicembru, 2009; App. Kos. **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et** tal-24 ta' Frar, 2012; P.A. **Dr. Cedric Mifsud et v. l-Avukat Generali et** 18 ta' Frar, 2012, u App. Kos. 25 ta' Ottubru, 2013; App. Kos. **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud,** 27 ta' Jannar, 2017.

22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151). "[5]

20. L-Att tal- 1979 proprju tefa' lis-sidien fi stat ta' incertezza dwar meta u jekk qatt jergghu jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom. Fil-kaz **Cassar v. Malta**[6] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."*.

21. Il-Qorti hawn tirrileva li l-eta` tal-intimata appellata hi rrilevanti fic-cirkostanzi, u dan kif sewwa jghidu r-rikorrenti appellanti b'riferenza ghall-osservazzjoni maghmula fir-rigward mill-ewwel Qorti. Hi x'inhi l-eta` tal-inkwilin, is-sid jibqa' dejjem fi stat ta' incertezza dwar meta ser jiehu pussess tal-fond. Ghal din ir-raguni wkoll il-Qorti ma tistax tilqa' s-sottomissjoni tal-intimat l-Avukat Generali li l-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` hu wiehed temporanju. M'hemm l-ebda certezza dwar kemm ser tibqa' tipperdura r-rabta kontrattwali mposta mil-ligi fuq is-sid galadarba din hi marbuta mat-tul tal-hajja tal-inkwilin u z-zmien li fih dan jiddeciedi jirrilaxxja l-fond lis-sid minn jeddu. Dejjem imbaghad jibqa' d-dritt tal-membru tal-familja li jkun jirrisjedi mieghu, jekk jissodisfa r-rekwiziti tal-ligi li ghal darb'ohra ma jaghtux lok ghal certezza lis-sid, li jaghzel li jkompli jirrisjedi fil-fond billi jzomm il-fond taht titolu ta' kera.

[5] **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[6] App. 50570/13, deciza 30 ta' Jannar, 2018.

22. Fil-kaz fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[7], l-ewwel punt li gie deciz mill-Qorti Ewropea kien jekk sahansitra hemmx indhil:

> “45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant’s lease to an end), the Court has found that there was in interference as a result of the domestic courts’ refusals of the applicants’ demands, despite the applicants’ knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive 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).
>
> “46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) 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 properties 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 did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicity 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.”.

[7] Ibid.

23. Il-kaz appena citat ghandu rilevanza pjuttost qawwija ghall-kaz odjern ghaliex il-fatti huma simili sew. Filwaqt li fil-kaz odjern l-awtur tat-titolu tar-rikorrenti appellanti kien ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju l-fond in kwistjoni lill-intimata appellata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru, 1992, jigifieri wara li dahlu fis-sehh l-emendi ghall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIII tal-1979, f'dak il-kaz ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjeta` minghand terzi fil- 11 ta' Jannar, 1988, jigifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979. B'hekk filwaqt li l-awtur tat-titolu tar-rikorrenti appellanti ffirma l-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika konxju tal-effetti tal-ligi fuq il-ftehim mal-utilista, ir-rikorrenti fil-kaz fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[8] kienu konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropea f'dan il-kaz tal-ahhar irrilevat li huma kienu xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-disposizzjonijiet tieghu ma setghux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mhallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew ghar-rimedji li kienet toffri l-ligi izda fic-cirkostanzi dawn ma swewx u d-decizjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront taghhom kienu jikkostitwixxu ndhil:

> "47. In the more recent *Zammit and Attard Cassar* (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with

---

[8] Ibid.

relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held 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 follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).[9]

"48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said tohave waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50).".

24. L-istess jista' jinghad ghall-kaz odjern. Izda hawn l-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza li kienet inghatat minn din il-Qorti fl-

---

[9] Sottolinear ta' din il-Qorti

ismijiet **Cassar v. Prim Ministru** fit- 22 ta' Frar, 2013, u qalet *"…il-Qorti Kostituzzjonali cahdet it-talba tar-rikorrent proprju ghaliex meta kien akkwista l-fond, kienet diga` fis-sehh il-ligi li kien qieghed jilmenta minnha.".* Il-Qorti taghraf il-qawwa logika tal-argument tal-ewwel qorti: ragunament li kienet ressqet din il-qorti stess fil-kaz ta' Cassar appena citat. Wara kollox, min jixtri d-dirett dominju ta' fond moghti b'enfitewsi perpetwa mitt sena ilu ma jistax illum ighid li mitt sena ilu ma kienx maghruf kemm kienet ser tkun l-inflazzjoni u ghalhekk illum qed igarrab ksur tal-jedd ghat-tgawdija tal-proprjeta`. Madanakollu wara d-decizjoni tal-Qorti Ewropea appena citata, l-insenjament ta' din il-Qorti llum isegwi dak tal-Qorti Ewropea[10]. Hawn ukoll ghalhekk il-Qorti tirribadixxi dak li qed isostni l-intimat l-Avukat Generali dwar kif ippronunzjat ruhha l-Qorti f'proceduri ohrajn fejn il-fattispecie kienu simili ghal dawk odjerni.

25. Mis-silta fuq citata jirrizulta punt importanti applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja ghad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif qalet il-Qorti Ewropea:

---

[10] Ara App. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April, 2016, App. Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

> "46 … 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."[11]

26. Ghalhekk il-kuntratt tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja saret fi sfond fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti appellanti ma kellu l-ebda ghazla bejn rabta kontrattwali li kienet twassal ghal kontroll tal-uzu tal-proprjeta` tieghu u rabta kontrattwali libera minn kull indhil mill-Istat. Dan ghaliex kemm ftehim ta' kera u wkoll kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluh ghall-istess konsegwenzi taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad jekk ma kienx ser jaghzel wahda minn dawn it-toroq, allura hu kien espost ghar-riskju li l-fond jigi rekwizizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, erga' bl-istess konsegwenzi tal-Kap. 158. Dan kollu juri biss, kif sewwa jghidu r-rikorrenti appellanti, li l-awtur tat-titolu taghhom ma kellu l-ebda ghazla libera dwar kif seta' jiddisponi mill-proprjeta` tieghu. Certament ukoll qatt ma seta' basar li s-suq lokatizju kien ser jinbidel b'mod li l-ghazla tieghu (jew nuqqas taghha) kienet ser thalli lilu u lill-aventi kawza tieghu serjament ippregudikat. Meta l-fond gie ghandhom permezz ta' wirt, huma wkoll kienu u baqghu sallum soggetti ghall-kontroll tal-uzu tieghu b'mod li l-limitazzjonijiet mposti mill-Kap. 158 fuq l-awtur tat-titolu taghhom gew ukoll imposti fuqhom u l-

---

[11] Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deciza 30 ta' Lulju, 2015.

isproporzjon tal-piz merfugh minnhom baqa' jikber mal-moghdija taz-zmien.

27. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margini wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni, b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardjat. Tosserva li fil-kaz odjern id-disparita` bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti appellata u l-kera fis-suq hieles hi wahda notevoli u sinjifikanti.

28. Rigward il-fatturi li jikkoncernaw il-principju tal-proporzjonalita` din il-Qorti tosserva li, ir-rikorrenti qed isostnu li l-istima mahduma mill-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti kienet tissottolinea in-nuqqas ta' proporzjonalita` fil-konfront tas-sid u li l-applikazzjoni tal-ligi vigenti, li taghti lok ghal kera mizera, zgur li kienet ser tohloq pregudizzju ghalihom. Ir-rikorrenti appellanti jsostnu li din id-diskrepanza ma tista tigi gustifikata minn ebda bzonn jew interess socjali. Dan huwa minnu, izda id-diskrepanza qawwija bejn il-kera dovuta u l-kera li ghandha tithallas skont is-suq lokatizju ma tistax tittiehed bhala l-uniku fattur sabiex il-Qorti tiddeciedi jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti appellanti. Hemm fatturi ohra li ghandhom jigu kkunsidrati fid-

determinazzjoni tal-punt jekk ic-cirkostanzi fil-kaz odjern iwasslux ghal vjolazzjoni tal-principju tal-proporzzjonalita`.

29. Il-Qorti tikkonsidra li l-qaghda finanzjarja w ekonomika tal-pajjiz minn meta gew fis-sehh l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXII tal-1979 tjiebet u allura tbiddlet l-ezigenza ta' akkomodazzjoni socjali u konsegwentement in-necessita` tal-mizuri taht dan l-att fl-interess pubbliku; izda xorta wahda l-kera fil-kaz odjern, u dan minkejja l-emendi li gew introdotti fis-sena 1995 ghal awment fil-kera u bidla f'dak li jista' jissejjah f'bosta cirkostanzi perpetwita` tar-rabta kontrattwali bejn is-sid u l-inkwilin, ma tirriflettix din il-bidla ghaliex baqghet soggetta ghal kontroll kif jipprovdi l-Kap. 158. B'hekk il-Qorti qeghda tilqa' l-hdax-il aggravju tar-rikorrenti appellanti, u wkoll it-tnax-il aggravju biss safejn l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ser jigi ddikjarat aktar 'l isfel f'din is-sentenza li m'ghandux ikollu effett fil-kaz odjern.

30. Mehuda in konsiderazzjoni fatturi ohra, jigifieri li ma hemm l-ebda certezza dwar meta l-fond ser jinghata lura lis-sid, il-valur tal-fond b'inkwilin jghix fih hu inqas minn dak battal, l-inezistenza ta' *means test* kemm fir-rigward tas-sid u wkoll fir-rigward tal-inkwilin, in-nuqqas ta' beneficcju socjali jew ta' ghajnuna ohra lis-sid, l-ineffikacja tar-rimedji gudizzjarji, kollha jwasslu lill-Qorti sabiex tghid li l-piz tas-sid hu wiehed

sproporzjonat u eccessiv. Jirrizulta wkoll li l-principji citati mir-rikorrenti appellanti kif enuncjati fil-kaz deciz mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina v. Malta**[12] qed jigu segwiti minn din il-Qorti u ghalhekk id-disa' aggravju qed jigi milqugh ukoll.

31. Il-Qorti tikkunsidra li d-dritt tal-Istat mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizju tallum, kuntrarjament ghal dak li qed jippretendi l-intimat l-Avukat Generali, ma jistax ma jittihidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura l-gravita` ta' dik il-lezjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[13] meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valuripprezentat mis-sidien kien pjuttost gholi, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli:

> "…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on

[12] App. 3851/12, deciz 11 ta' Dicembru, 2014.
[13] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

> the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.”.

32. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestici quddiem il-Qrati li ghandhom a disposizzjoni taghhom ir-rikorrenti appellanti u li ghandhom relevanza ghall-finijiet tal-proporzjonalita`, il-Qorti Ewropea fil-kaz fuq citat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[14] :

> “58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)”.

33. Jirrizulta wkoll minn din is-silta citata li l-Qorti ghandha necessarjament tqis jekk tezistix protezzjoni, inkluz dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta’ natura arbitrarja jew sahansitra

[14] App. 1046/12, deciza 30 ta’ Lulju, 2015.

jhallux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm importanti fis-sejbien ta' lezjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proceduralì adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma ghandu l-ebda effett utili ghar-rikorrenti appellanti.

> "61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).". [15]

34. Ghalhekk l-argument tal-intimat l-Avukat Generali li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti appellanti kien ben konxju tal-konsegwenzi tal-ligi vigenti mhux qed jigi accettat.

35. In fine hija opportuna l-osservazzjoni li din il-Qorti hija konxja li fis-sentenza moghtija f'kaz ricenti fl-ismijiet *Anthony Aquilina v. Avukat Generali* moghti fit-13 ta' April 2018 fejn din il-Qorti, diversament komposta, ghamlet konsiderazzjonijiet validi in sostenn tal-gurisprudenza precedenti taghha fir-rigward u ma segwietx il-linja ta'

[15] Cassar v. Malta Ibid

hsieb in materja esposta mill-Qorti Ewropea, izda illum il-gurisprudenza ewropea hija fis-sens imfisser fil-kazijiet *Zammit and Attard Cassar v. Malta* u *Albert Cassar v. Malta*, fuq citati, u ghalhekk din il-Qorti kif issa komposta ser issegwi din il-linja gurisprudenzjonali.

36. Ghaldaqstant l-aggravji fuq indikati huma gustifikati parzjalment fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, u qed jigu hekk milqugha.

Il-hames, is-sitt, s-seba' u t-tlettax-il aggravju.

37. Ir-rikorrenti appellanti fil-hames aggravju taghhom qed isostnu li hu ingust li ma nghataw l-ebda kumpens galadarba gie determinat mill-ewwel Qorti li gew miksura d-drittijiet kostituzzjonali taghhom. Huma jaghmlu riferenza ghall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni u wkoll ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna u tal-Qorti Ewropea. Jissottomettu li ghandhom jinghataw kemm kumpens pekunjarju u wkoll rimedju prattiku w effettiv li jista' biss ikun ordni ta' zgumbrament tal-intimata appellata biex b'hekk jieqaf l-istat vjolattiv fil-konfront taghhom. Min-naha tieghu l-intimat l-Avukat Generali qed isostni li fil-kuntest tal-ligi talba ghal rimedju wkoll talba ghall-izgumbrament tal-intimata appellata, ma kienetx wahda gustifikata.

38. Il-Qorti tirrileva li rigward l-ordni ta' zgumbrament ikun opportun li dan l-aspett tal-vertenza jigi determinat minn procedura ohra quddiem qorti jew tribunal appozitu li tipprovdi ghalihom il-ligi, u hawn taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[16]:

> "Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qieghda tghid il-qorti huwa biss illi f'kawza ghall-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistghu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 ghad-difiza taghhom.".

39. Izda min-naha l-ohra l-Qorti ma tistax ma taqbilx li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrenti appellanti bhala parti mir-rimedju li ser taghti din il-Qorti ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom. Il-Qorti tqis li ghalkemm l-Istat kellu u ghad ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, ma jistax legalment jitfa' l-obbligu tieghu fl-intier tieghu fir-rigward tal-akkomodazzjoni necessarja ta' cittadin fuq cittadin iehor.

40. Hu wkoll pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni sew pekunjarji, sew

---

[16] App. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016; ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment ghat-telf li tkun soffriet. Fil-kaz **Kingsley v. United Kingdom**[17] il-Qorti Ewropea ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

> "The court recalls that it is well established that the principle underlying the provision of just satisfaction for a breach of article 6 is that the applicant should as far as possible be put in the position he would have enjoyed had the proceedings complied with the Convention's requirements. The court will award monetary compensation under article 41 only where it is satisfied that the loss or damage complained of was actually caused by the violation it has found, since the state cannot be required to pay damages in respect of losses for which it is not responsible."

41. Issir referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f' materja ta' kumpens:

> "Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi

[17] Appl. No. 35607/97, deciz 28 ta' Mejju, 2002.

> huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.
>
> "…
>
> "Kif inghad fis-sentenza Amato Gauci v. Malta deciza fil-15 ta' Settembru 2009, "Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied (ibid., § 249). ……..(para 80)."

42. Il-Qorti tosserva li l-kawza odjerna mhiex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u ta' kumpens ghal tali ksur, u wara kollox hu ben stabbilit f'dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid[18].

43. Issa minghajr dubju, kif sewwa gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li fil-kaz odjern ghandu jigi kkunsidrat kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll is-segwenti fatturi li:

---

[18] App. Kost. 1/2017, Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali et, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

(i) l-enfitewsi temporanja skadiet fit-3 ta' Novembru, 2013, u allura l-ksur sehh proprju mal-iskadenza u ghadu jsehh sallum;

(ii) ghalkemm skont l-intimata appellata l-kera dovuta hi ta' €532 fis-sena, il-valur lokatizju tal-fond gie stmat mill-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €3,600 fis-sena, jigifieri 14.8% minn dak il-valur;

(iii) is-sidien ma jircievu l-ebda beneficcju jew xi forma ta' ghajnuna mill-Istat; u

(iv) il-fond eventwalment ser jinghata lura lis-sidien.

44. Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tiddikjara li l-hames aggravju jista' biss jintlaqa' limitatament ghall-pretensjoni ta' kumpens u s-sitt aggravju mhux ser jigi milqugh, il-Qorti tikkunsidra li tenut kont tac-cirkostanzi, kumpens pekunjarju u non pekunjarju fl-ammont ta' €10,000 ghandu jkun adegwat u gust.

45. Izda certament il-Qorti tirrileva li l-intimata appellata ma tistax tkompli tistrieh izjed fuq id-disposizzjoni tas-subartikolu 12(2) Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta altrimenti tkun qeghda tippermetti stat ta' anti-

kostituzzjonalita`. Il-Qorti diga` kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha fuq dan il-punt fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani v. Avukat Generali u John u Christine konjugi Tabone**[19] fejn ukoll ghamlet riferenza ghal decizjoni ohra taghha li ssegwi l-istess insenjament:

> "…tenut kont il-piz eccessiv u sproporzjonat li qed igorru r-rikorrenti sabiex l-intimati Tabone jkunu jistghu jibqghu igawdu minn dak il-provvediment, l-ewwel Qorti kienet korretta u gusta meta ordnat illi dawn l-intimati ma ghandhomx jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjoni ta' dik il-ligi.
>
> "49. Din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014:
>
> "40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.".

46. Is-seba' aggravju tar-rikorrenti appellanti ghalhekk jista' biss jintlaqa' limitatament ghal dikjarazzjoni li fil-kaz odjern s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandux effett u l-intimata appellata ma tistax tibqa' tistrieh fuq din id-disposizzjoni tal-ligi sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

---

[19] App. Kost. 1/12, deciz 29 ta' April, 2016.

47. Il-Qorti hawn tirrileva li ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tlettax-il aggravju pprezentat mir-rikorrenti appellanti stante li dan hu biss fondat fuq sottomissjoni tal-intimata appellata maghmula fl-affidavit taghha u mhux fuq eccezzjoni mressqa formalment minnha.

48. Ghaldaqstant il-hames u s-seba' aggravji huma gustifikati fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, filwaqt li s-sitt u t-tlettax-il aggravju qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tar-rikorrenti appellanti billi thassar u tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li:

(1) tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru d-dritt tar-rikorrenti appellanti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, senjatament tal-fond 30/32 gja numru 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi bla effett fil-konfront taghhom, u ghalhekk tiddikjara li l-intimata appellata

Mary sive Marlene Abela ma tistax tibqa' tinqeda bl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex tkompli toqghod fil-fond mertu tal-kawza.

(2) *tiffissa kumpens, pekunjarju u non pekunjarju xieraq ghal tali ksur fl-ammont ta' ghaxart elef ewro (€10,000);*

(3) *tikkundanna lill-intimat Avukat Generali biex ihallas lir-rikorrenti appellanti l-kumpens hekk likwidat flimkien mal-imghax bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) b'effett millum sad-data tal-pagament effettiv;*

L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-intimat l-Avukat Generali.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr