QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
Illum it-Tlieta, 29 ta' Settembru 2020

Numru 4

Referenza Kostituzzjonali Nru. 57/2020

Marilyn Tanti

vs

Joseph Paul Vella u b'digriet tal-25 ta' Gunju 2020 l-atti tal-kawza gew transfuzi f'isem martu Theresa Vella bhala l-eredi tieghu u dan wara l-mewt ta' zewgha r-rikorrent, u martu Theresa Vella u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-referenza maghmula lilha mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fejn dina l-Qorti giet mistoqsija jekk (1) l-artikolu 5(3)(b) tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi l-jedd fundamentali ta' sid il-kera ghat-tgawdija ta' hwejjigha (artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987), peress li kuntrarjament ghall-artikolu 9(b) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma jipprovdix ghall-possibilita' li sid il-kera titlob permess lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma ggeddidx il-kirja li tkun trid id-dar biex tmur tghix fiha that il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-istess disposizzjonijiet u (2) fl-affermattiv tghid x'inhu r-rimedju li ghandha tinghata l-appellanti (ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, Il-Pulizija vs Robert Agius tad-29 ta' Marzu, 2019).

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jecepixxi l-improponibilita tal-azzjoni u dan peress illi fir-rigward tal-kirja mertu tal-kaz odjern diga' infethet kawza kostituzzjonali senjatament il-kawza fl-ismijiet 'Marilyn Tanti (ID 0404547M) vs l-Avukat Generali et' (Rikors Numru 67/2017JRM) liema kawza giet prezentata fit-23 ta' Awwissu 2017. Galdarba giet istitwita kawza fir-rigward tal-istess kirja, ir-rikorrenti kellhom jinkludu l-ilmenti kostituzzjonali kollha taghhom f'tali kawza;

2. Illi l-esponenti jsostnu wkoll illi t-talba hija improponibbli u dan peress illi l-Kap. 69 u Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma regimi legali separati u distinti minn xulxin u ma jistghux jigi kkumparati ma' xulxin biex jigi stabbilit jekk qeghdinx jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Biex jigi stabbilit jekk hemmx lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dak li jrid jigi ezaminat huwa rregim legali li japplika ghaliha fl-intier tieghu kif fil-fatt qieghed isir fil-kawza surreferita u mhux isir tqabbil ta' regim legali ma iehor;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dan l-esponent isostni illi in vista tal-fatt illi din il-kawza u l-kawza hawn fuq imsemmija senjatament il-kawza bir-rikors numru 67/2017JRM fl-ismijiet 'Marilyn Tanti (ID 0404547M) vs l-Avukat Generali et' huma konnessi ma' xulxin u dan peress illi jirrigwardaw l-istess kirja u fiz-zewg kawzi qieghed jintalab dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem, fl-umli fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna illi dawn iz-zewg kawzi jigu mismugha flimkien u dan ai termini tal-artikolu 793 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi fil-mertu l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 ghal kaz odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi ivestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Pero certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

5. Illi sabiex jigi stabbilit jekk tezistix lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wiehed irid jiehu in konsiderazjoni r-regim legali applikabbli fit-totalita tieghu u mhux iqabbel regim ma iehor, kif qed tigi mitluba taghmel din l-Onorabbli Qorti;

6. Illi kemm il-Kap. 69 u kemm il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu drittijiet lill-sid il-kera. Ghalkemm il-Kap. 158 ma jipprovdix ghal possibilita ta' ripreza tal-fond f'kaz ta' bzonn ghall-uzu personali, il-Kap. 158 jipprovdi ghal drittijiet ohra illi ma jinstabux fil-Kap. 69. F'dan ir-rigward l-esponent jaghmel referenza fost 'l ohrajn ghall-jedd li ghandu sid il-kera li jipprezenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-kera fejn jitlob li l-kera tigi reveduta ghal-ammont sa tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq. Hemm ukoll il-possibilita ta' ripreza tal-fond jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapi tat-test tal-mezzi stabbilit bl-istess ligi, kif ukoll il-possibilita li l-kirja tigi xolta jekk il-proprjetarju

tal-fond ikun jista' jipprova li l-kerrej huwa persuna li ma tinhtiegx protezzjoni socjali;

7. Illi l-esponent jecepixxi wkoll illi l-fatt wahdu illi hemm l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jipprovdix ghall-possibilita li sid il-kera ma jgeddidx il-kirja minhabba li jkolllu bzonnu li jiehu l-pussess tal-fond sabiex imur jghix fih hu ma huwiex leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi l-fatt wahdu illi regim partikolari jaghti possibilita ta' ripreza tal-fond ghal raguni partikolari li ma tinsabx fir-regim 'l iehor ma ssarrafx f'lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

9. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistipulawx illi sid il-kera irid necessarjament ikollu d-dritt ta' ripreza tal-fond jekk hu jkun jehtieg il-fond sabiex imur jghix fih hu. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirrikonoxxu illi l-Istat huwa intitolat illi jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali pero jesigu illi kull mizura illi tittiehed mill-Istat irid ikollha bazi legali, ikollha ghan legittimu u tkun proporzjonali. Ghaldaqstant ma jistax jinghad illi l-fatt wahdu illi l-Kap. 69 jipprovdi ghar-ripreza tal-fond f'kaz ta' bzonn ghall-uzu personali meta l-Kap. 158 ma jipprovdix ghal tali possibilita, jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imfissra l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex it-twegiba ghar-riferenza kostituzzjonali maghmula mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) permezz ta' digriet tat-23 ta' Dicembru 2020, tkun fis-sens li l-fatt illi l-artikolu 5(3)(b) tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) ma jipprovdix ghall-possibilita li sid il-kera titlob permess mill-Bord li jirregola l-Kera sabiex ma ggeddidx il-kirja biex tmur tghix fih hi, ma jilledix id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rat l-atti kollha u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat
Il-proponibbilita ta’ din l-azzjoni

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa illi din l-azzjoni hija mproponibbli peress illi fir-rigward tal-kirja odjerna diga hemm kawza fl-ismijiet Marilyn Tanti vs l-Avukat Generali et li kienet giet prezentata fit-23 ta’ Awissu 2017, u li ghalhekk kellha tinkludi l-ilmenti kostituzzjonali kollha tar-rikorrenti. Gie eccepit ukoll fit-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi din l-azzjoni hija wkoll improponibbli peress illi l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta huma regimi legali separati u distinti u ma jistghax isir tqabbil ta’ regim legali ma l-iehor sabiex jigi stabbilit jekk humiex qed jigu lezi d-drittijiet tar-rikorrenti

Illi skont il-gurisprudenza, ladarba tkun saret referenza kostituzzjonali/konvenzjonali lilha il-Qorti hija tenuta tirrispondi. Dan jinsbab konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs Silvio Zammit** (Kost 13/07/2018) fejn intqal illi:

> …din il-Qorti bhall-ewwel Qorti qabilha, ma tistax tiddeklina li tezercita l-funzjoni kostituzzjonali taghha gialadarba tkun giet mitluba li twiegeb ghat-talba maghmula mill-qorti referenti fit-termini hekk impostati. Kif diga` ritenut diversi drabi minn din il-Qorti, meta kwistjoni ta' natura kostituzzjonali titqieghed quddiem il-Prim'Awla fil-funzjoni kostituzzjonali taghha mhux direttament permezz ta' rikors tal-parti li tilmenta bil-ksur ta' jedd fondamentali, izda permezz ta' referenza a tenur tal-Artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni, allura la l-ewwel Qorti u wisq anqas din il-Qorti ma ghandha ebda diskrezzjoni li tiddeklina li twiegeb ghall-kwezit imqeghda quddiemha, inkluz billi tistenna sakemm il-process kriminali kontra l-appellat jinghalaq qabel twiegeb ghar-referenza.[1]

Illi ghalhekk huwa car illi dawn l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ma jistghux jigu milqugha. Galadarba il-Qorti Referenti qieset illi l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex frivolu u vessatorju u konsegwentement ghamlet din ir-referenza, din il-Qorti hija obbligata illi twiegeb ghal kwezit maghmula lilha. Ghaldaqstant l-ewwel u t-tieni eccezzjoni qed jigu michuda.

L-applikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Avukat tal-Istat ecceppixxa illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghal kawza odjerna peress illi jitratta biss tehid forzuz. Jargumenta illi dan il-kaz certament ma jittrattax tehid forzuz ta' proprjeta ghaliex ir-rikorrenti ma gietx zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin. jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet, u f'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

---

[1] Ara wkoll **Mark Formosa vs Is-Segretarju Permanenti fi Hdan il-Ministeru ghal Ghawdex** (Kost. 20/07/2020).

> L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, (Kost 24/06.2016).

Bl-istess mod, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019):

> Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.
>
> Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019).

Illi fir-rigward tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod partikolari gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020) illi

> Il-kontroll ta' użu tal-proprjeta previst mill-artikolu 5 tal-Kap. 158 għandu jiġi meqjus ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-kawza odjerna, ghalkemm ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta, b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta it-tgawdija ta' din il-proprjeta da parti tar-rikorrenti qed tigi serjament limitata minhabba l-kontroll tal-kera u uzu ghal zmien indefinit mill-inkwilini, l-intimati konjuġi Vella. Kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, huwa car illi dawn il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta tar-rikorrenti jaqghu entro il-garanziji moghtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minkejja l-fatt illi ma jammontawx ghal tehid forzuz.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija nfondata fid-dritt u qed tigi michuda.

Id-dritt ghat-tgawdija hielsa tal-proprjeta

Il-kwezit illi sar lil din il-Qorti jirrigwarda essenzjalment ir-ragunijiet a bazi ta' liema sid ta' proprjeta jista' jitlob illi jirriprendi l-pussess tal-istess proprjeta mill-inkwilin provduti fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola kirjiet illi jkun originaw minn konverzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanja f'kirja. A kuntrarju tal-Kapitolu 69, il-Kapitolu 158 ma jipprovdix ghal possibilita ta' ripreza tal-fond fil-kaz illi jkun jirrizulta illi s-sid ghandu bzonn il-fond ghalih innifsu jew ghall-familja tieghu. Din il-Qorti qieghda ghalhekk tigi mistoqsija jekk dan in-nuqqas jistghax ikun leziv tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol dwar il-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, ujista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal-żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas,jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax-xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-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;

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost 31/01/2014)

> ...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta'

> kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

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

> rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (PA 11/05/2017)

> Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[2]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[3] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]

Illi r-regim legali mahluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta diga gie skrutinizzat diversi drabi, u gie stabbilit illi din il-ligi ghandha ghan legittimu fl-interess generali.[5] Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn id-decizjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien intiz sabiex jipprotegi inkwilini bhala parti minn qafas aktar wiesgha ta' protezzjoni tad-dritt ghal akkomodazzjoni ghal skopijiet socjali, li

---

[2] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).

[3] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[4] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

[5] Ara per ezempju **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009); **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** (Kost. 29/04/2016); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).

huwa ghan ikkonsidrat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali, u ghaldaqstant qieghda taghmel dan ir-ragunament taghha.

Illi pero, m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[6]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment

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

Fuq dan il-punt, gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 07/11/2012) illi:

> Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust...

Illi l-Qorti taghraf illi n-nuqqas tal-possibilita illi sid ta' proprjeta soggetta ghall-kirja regolata mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jkun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond jekk ikollu bzonnu ghalih innifsu jew ghal membru tal-familja tieghu diga gie mehud in konsiderazzjoni mill-Qorti Ewropeja bhala fatt leziv tad-dritt sancit permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009) kien gie deciz f'dan ir-rigward illi:

6 Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

> It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, Velosa Barreto, cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. 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.[7]

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (PA, 11/02/2015) fejn il-proporzjonalita ta' dan ir-regim legali gie ezaminata in vista tal-istorja ta' dan l-att:

> Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fissehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bissahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej talistess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu diġà ligijiet oħrajn li jipprovdu għallħarsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja.

Illi l-Qorti rat li l-artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-possibilita illi sid jiehu lura l-pussess ta' fond mikri minnu fil-kaz li juri illi jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, dejjem jekk juri wkoll illi l-kerrej jista' jsib akkomodazzjoni alternattiva li tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu u li tkun qrib ix-xoghol tieghu fil-kaz li jkun jahdem. Illi ghalkemm huwa minnu illi b'mod generali il-paragun huwa odjuz, din il-Qorti

[7] Ara wkoll **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).

tara li ma tressqet l-ebda raguni ghalfejn il-legislatur ma setghax jittenta li johloq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta meta kien diga ittenta li jaghmel hekk fil-Kapitolu 69 snin qabel ma gie ppromulgat il-Kapitolu 158.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-impossibilita ghar-rikorrenti illi tikseb lura il-pussess tal-proprjeta taghha fil-kaz illi turi illi tkun tehtieg din il-proprjeta ghaliha nnifisha jew ghal familjarji taghha johloq pregudizzju sproporzjonat fil-konfront tar-rikorrenti, specjalment ikkonsidrat illi din l-impossibilita hija applikabbli anke jekk ma jkunx jirrizulta illi l-inkwilin ghandu bzonn protezzjoni fil-forma ta' akkomodazzjoni socjali. Illi ghalkemm huwa minnu illi d-drittijiet sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jistghu jigu limitati mill-Istat fl-interess generali, jibqa' mhux permess ghall-Istat illi jehles mill-obbligi tieghu billi jaddossa r-responsabbilita kollha ghat-twettiq tal-obbligi tieghu fuq spallejn ic-cittadin ordinarju. Illi dan aktar u aktar meta l-Istat ilu issa jigi mwissi dwar il-pregudizzju spoporzjonat li dan in-nuqqas qieghed jikkawza lic-cittadin ordinarju ghal aktar minn ghaxar snin, izda kompla jonqos milli jaggorna din il-ligi sabiex tigi in linja mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

Illi ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti l-impossibilita ghar-rikorrenti li tinghata lura l-pussess tal-proprjeta taghha fil-kaz illi turi li hi jew familjarji taghha ghandhom bzonnha huwa leviz tad-drittijiet taghha sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Rimedju

Illi fir-rigward tar-rimedju li ghandu jinghata, il-Qorti tosserva illi ghalkemm il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali huma vestiti b'poteri wiesgha sabiex jirrimedjaw jew jipprevjenu it-tkasbir tad-drittijiet fundamentali garantiti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, m'huwiex possibli ghal din il-Qorti illi bhala rimedju tordna illi l-Qorti Referenti ghandha tqis l-artikolu 9 (b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini applikabbli *mutatis mutandis* fil-kaz odjern ghaliex b'hekk tkun qed tilledi l-principju tas-separazzjoni tal-poteri li ma jippermettix li din il-Qorti tassumi funzjoni legislattiva. Illi ghalhekk il-Qorti tqis illi l-unika rimedju li jista' legalment jinghata fil-kaz odjern huwa illi, konsegwentement ghad-dikjarazzjoni illi l-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti, tiddikjara illi l-intimati Vella ma jistghux jistriehu aktar fuq id-diposizzjonijiet tal-artikolu 5(3)(a) u (b) tal-istess kapitolu sabiex jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

B'referenza ghall-argument tar-rikorrenti illi bhala rimedju ghandu jigi ordnat illi hija tinghata lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u li tinghata kumpens ghat-telf illi hija tghid li soffriet tul il-perjodu kollu mill-1979 sad-data tal-izgumbrament kif ukoll kumpens morali, din il-Qorti tirrileva illi l-ebda wahda minn dawn ir-rimedji ma jistghu jigu ordnati minn din il-Qorti fi procedura ta' referenza fejn ir-rimedju moghti ghandu jkun fil-forma ta' twegiba ghal kwezit tal-Qorti Referenti u gwida sabiex jigi indirizzat it-tkasbir, potenzjali jew attwali, tad-dritt illi jkun gie konstatat mill-Qorti, kif filfatt qed isir. Illi wkoll ir-rimedju ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti mhux floku f'dawn ic-cirkostanzi ikkonsidrat illi l-kwistjoni quddiem il-Qorti Referenti ma tirrigwardax ksur ta' dritt izda hija biss kawza ghal zgumbrament, u ghalhekk tali rimedju mhux biss ikun jezorbita l-kompetenza ta' dik il-Qorti izda jkun ukoll *extra petita,* filwaqt illi huwa l-kompitu tal-Qorti tal-Appell, u mhux ta' din il-Qorti, illi tiddetermina, ukoll in vista ta' din id-decizjoni, jekk hemmx lok ghall-izgumbrament tal-inkwilini.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti tirrispondi ghal kwezit maghmula lilha mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Dicembru 2019 billi:

Tiddikjara illi l-artikolu 5(3)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi l-jedd fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987 billi ma jipprovdix ghal possibilita illi sid il-kera titlob permess lill-Bord biex tmur tghix fiha taht il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 9(b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini;

Tiddikjara illi l-intimati Vella ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(3)(a) u (b) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri;

Tordna lir-Registratur sabiex ighaddi lura l-atti lill-Qorti Riferenti sabiex dik il-Qorti tkun tista' tiddisponi mill-kaz skond din is-sentenza.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur