QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 31/2018 JZM

Paul Azzopardi, Monica magħrufa bħala Mona Grima, Antonia magħrufa bħala Tanya Azzopardi ilkoll f'isimhom proprju u wkoll bħala mandatarji tal-assenti Rita Hollis

v.

Joseph u Marthese konjuġi Elich u L-Avukat Ġenerali, li kien sostitwit *ope legis* bl-Avukat tal-Istat, b'effett tal-Kap 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell wara ilment intavolat mill-atturi appellati illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 u 12B

tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. L-atturi Monica Grima, Antonia Azzopardi u Rita Hollis huma l-proprjetarji tal-fond bla numru u bl-isem "Paris" fi Triq Tal-Qroqq, l-Imsida, filwaqt illi l-attur Paul Azzopardi, li jiġi missier il-bqija tal-atturi, huwa l-użufruttwarju tal-istess fond. Paul Azzopardi kien ikkonċeda dan il-fond lil Joseph Elich b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Frar 1973 versu l-ħlas ta' Lm80 fis-sena għal perjodu ta' sbatax (17) -il sena. Ftit qabel l-iskadenza ta' din il-konċessjoni, u permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Novembru 1989, Azzopardi ikkonkluda ftehim ta' lokazzjoni mal-konvenut Elich u l-kera irdoppjat skont il-liġi. Sussegwentement l-atturi intavolaw dawn il-proċeduri, permezz ta' liema qed jilmentaw li huma qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma huwa qed jingħata lilhom kumpens xieraq, bi ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, sanċit permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F'dawn il-proċeduri l-atturi talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u senjatament l-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.
> "2. Tiddikjara konsegwentement illi l-artikoli fil-ligi hawn fuq imsemija huma nulli u bla effett.
> "3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.
> "4. Tordna b`hekk lill-intimati Elich sabiex jizgumbraw mill-proprjeta` "Paris House", Triq tal-Qroqq, l-Imsida, u dana billi

jivvakawha u jaghtu lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan.

“5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta` kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu din is-somma hekk likwidata, dan kollu ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

“6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

“Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz tal-ittra gudizzjarja tat-28 ta` Frar tas-sena 2018, u bl-imghax legali fejn applikabbli.”

3. Fil-mori ta’ din il-kawża ġie introdott l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. L-atturi preżentaw rikors sabiex il-Qorti tevalwa wkoll il-validita` ta’ dan l-artikolu, u l-Ewwel Qorti kienet laqgħat din it-talba permezz ta’ digriet datat 30 ta’ April 2019. Għalhekk l-atturi kienu preżentaw kopja tar-rikors promotur emendat sabiex l-ewwel talba tkun tinkludi wkoll l-Artikolu 12B u l-konvenuti ressqu r-risposti ulterjuri tagħhom fis-16 ta’ Mejju 2019 u t-13 ta’ Ġunju 2019. Din l-azzjoni għalhekk kienet intiża sabiex jiġi evalwat kemm l-Artikolu 12 u kif ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* l-atturi ma jistgħux jilmentaw dwar l-anti-konvenzjonalita tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta stante illi l-attur Azzopardi qatt ma oġġezzjona għall-konverzjoni f’kera favur il-konvenuti Elich u l-kera dejjem ġiet aċċettata u għalhekk l-atturi huma marbuta b’dak li volontarjament għamlu, illi t-talba tal-atturi hija inammissibbli ghaliex is-sidien daħlu volontarjament f’kuntratt ta’ kera

wara li ġiet introdotta l-ligi li dwarha qed jilmentaw, illi ma sehh l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli, illi l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrollha l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 għandhom għan leġittimu fl-interess nazzjonali u huma proporzjonali fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż, illi permezz tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-kera bdiet togħla kull tlett snin, illi fir-rigward tal-artikolu 14 ma jistax isir paragun *like with like* fiċ-ċirkostanzi tal-każ u illi l-liġi tapplika b'mod indiskriminat, illi t-talbiet a bażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni huma improponibbli, u illi fiċ-ċirkostanzi dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed.

5. Il-konvenuti Elich eċċepew, *inter alia,* li qua ċittadini ma jistgħux jitqiesu responsabbli għal xi liġi li allegatament tikser id-drittijiet fondamentali tal-atturi u għaldaqstant għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju, li l-iżgumbrament tagħhom m'huwiex f'loku għaliex huma ma jaħtux għal allegat ksur li kkawżat il-liġi, li t-talba tal-atturi hija inammissibli għaliex wara li ġiet introdotta l-liġi li qed jilmentaw minnha s-sidien kienu daħlu f'kuntratt ta' kera regolari mal-konvenuti u għalhekk ir-relazzjoni ta' bejniethom ħadet sura kompletament differenti u huwa skont il-liġijiet tal-kera li huma għandhom jedd li jibqgħu jirrisjedu fil-proprjeta` in kwistjoni.

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-27 ta' Frar 2020 ġie deċiż hekk:

> "Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :- Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta` natura preliminari li ressqu l-intimati. Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-intimati li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.
>
> "Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati li kienu ntizi sabiex jikkontestaw dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-qorti li garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll u bl-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.
>
> "Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma garrbu l-ebda vjolazzjoni taddrittijiet fondamentali taghhom fir-rigward tal-fond de quo, kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.
>
> "Tkompli tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom fir-rigward tal-fond de quo, kif imharsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll u bl-Art 14 talKonvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.
>
> "Tichad it-tieni (2) talba.
>
> "Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba billi tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati konjugi Elich ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 sabiex jibqghu jokkupaw b`jedd il-fond de quo.
>
> "Tichad ir-raba` (4) talba, billi tilqa` kull eccezzjoni li hija relatata direttament jew indirettament ma` din it-talba.
>
> "Riferibbilment ghat-talbiet l-ohra, filwaqt li tichad kull eccezzjoni fil-mertu, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta` ghoxrin elf Ewro (EUR 20,000) li tkun tkopri kemm danni pekunjarji kif ukoll danni morali ghall- vjolazzjonijiet accertati tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-

Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali kif fuq inghad.

"Filwaqt illi tilqa` t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati konjugi Elich, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.
Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghal nofs mill-intimat Avukat tal-Istat.

"Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din issentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 talLigijiet ta` Malta."

7. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors datat 5 ta' Marzu 2020, u talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom fir-rigward tal-fond de quo kif imħarsa bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-istess konvenzjoni hija limitata sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, tiddikjara u tiddeċiedi illi fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom il-partijiet għandhom ikunu gwidati mid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 u tikkonfermaha fil-bqija.

8. Il-konvenuti Elich appellaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors datat 13 ta' Marzu 2020 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu ċaħdet l-eccezzjonijiet tal-intimat li kienu ntiżi

sabiex jikkontestaw dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni mill-Qorti li ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif imħarsa bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, tirrevokaha in kwantu provdiet dwar l-ewwel talba billi ddikjarat u ddeċidiet illi r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali msemmija, tirrevokaha in kwantu provdiet dwar it-tielet talba billi ddikjarat u ddeċidiet illi l-konvenuti Elich ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jokkupaw b'jedd il-fond in kwistjoni u tirrevokaha in kwantu llikwidat favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €20,000 bħala danni pekunarji u non-pekunarji, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellati.

9. L-appellati preżentaw ir-risposti tal-appell tagħhom għall-appell tal-Avukat tal-Istat u l-appell tal-konvenuti Elich fis-6 ta' Mejju 2020 u fis-17 ta' Novembru 2020 rispettivament u ssottomettew li ż-żewġ appelli għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat;

L-Appell tal-Avukat tal-Istat

L-Ewwel Aggravju

10. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi hemm kontradizzjoni fir-raġunament tal-Ewwel Qorti għaliex minkejja li tgħid li ma jeżisti l-ebda trattament differenti xorta wahda sabet ksur tal-Artikolu 14. Isostni illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet illi l-konvenuti ma ressqu l-ebda eċċezzjoni fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu ghaliex il-punt numru 14 tagħhom jagħti eċċezzjoni relattiva għal dan l-ilment. Fil-mertu dwar l-ilment jargumenta illi f'dan il-każ ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u lanqas ma ġie pruvat xi trattament diskriminatorju imsejjes fuq xi kawżali ta' *status,* u dan oltre illi fi kwalunkwe każ ma jirriżultax illi kien hemm xi diskriminazzjoni kontra l-atturi stante li ma ingħatawx trattament differenti minn dak li ngħata lis-sidien ohra ta' proprjeta` li kienu jinsabu fl-istess posizzjoni legali bħal dik tagħhom. Skont l-Avukat tal-Istat, il-fatt illi l-liġi tolqot biss sidien ta' proprjeta li kienu kkonċedew titolu ta' enfitewsi temporanja qabel l-1995 m'huwiex fih innifsu diskriminatorju għaliex dak li huwa relevanti hu li s-sidien kollha li għandhom proprjeta` fil-Gżejjer Maltin li hija soġġetta għall-enfitewsi bħal dik tal-attur kienu milquta bl-istess mod bil-liġi u għalhekk m'hemmx diskriminazzjoni.

11. L-appellati ma ressqu l-ebda argumenti fir-rigward ta' dan l-aggravju.

12. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> "L-Art 14 tal-Konvenzjoni jittratta il-protezzjoni minn diskriminazzjoni.
>
> "Il-Qorti tosserva illi waqt li fil-premessi r-rikorrenti jaccennaw ghal ksur tad-drittijiet taghhom taht l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni, ma ntalbet ebda dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni f`dan ir-rigward. Intalbet biss dikjarazzjoni limitatament dwar l-Art. 14 tal-Konvenzjoni.
>
> "L-intimati ma tawx eccezzjonijiet ghar-rigward ta` lapplikabilita` o meno tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni.
>
> "Il-Qorti trid tiddeciedi dwar it-talbiet, nonostante dak li jinghad fil-premessi.
>
> "Ghalhekk sejra tipprovdi biss dwar jekk jirrizultax ippruvat li sehhet vjolazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni.
>
> "Issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta` Ottubru 2000 fl-ismijiet **Victoria Cassar v. Awtorita` Marittima ta` Malta et**, fejn il-Qorti qalet hekk dwar itthaddim tal-Artikolu 14 :
>
> "Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz Abdulaziz, Cabales and Balkandali (28 ta` Mejju 1985):
>
> > "Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the "enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."
>
> "Illi fis-sentenza "Angelo Xuereb vs Kummissarju talPulizija" (Qorti Kost. 17 ta` Frar 1999), il-Qorti qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b`referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza Abdalaziz, spejgaw li: "This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least

some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights**, **Kluwer, 1990, p 536**).

…

"Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, pero` jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fondamentali lohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien malistess artikolu 14.

…

"Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta` indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test talartikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta` protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fondamentali. **(European Human Rights Law - Mark Janis -** page 257)."

"Ir-rikorrenti jabbinaw l-ilment taghhom ma` diskriminazzjoni fuq bazi ta` proprjeta` specifikament fil-kwalita` taghhom ta` sidien ta` proprjeta` mikrija favur il-Gvern. F`dan il-kuntest ghalhekk, l-invokazzjoni tal-Artikolu 14 qeghda tigi abbinata mal-Artikolu 1 talEwwel Protokoll.

"Ir-rikorrenti jabbinaw dan l-ilment mal-fatt illi meta sehhet il-liberalizzazzjoni tal-kera permezz tal-Att XXXI tal-1995, din giet limitata ghal dawk il-kirjiet illi bdew wara l-1 ta` Gunju 1995. B`hekk gew eskluzi kirjiet illi kienu ga bdew fi zminijiet precedenti ghall-cut off date maghzula mil-legislatur. Hekk huwa l-kaz ta` llum fejn il-kirja ilha ghaddejja mis-sena 1973.

"**Biss, f`dan ir-rigward ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw mill-fatt illi rcevew xi trattament differenti minn sidien ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom.**

"Il-legislatur ghazel li jiffissa cut off date illi kienet ser tolqot bosta sidien ohra ta` proprjetajiet illi kien ilhom jinkrew minn qabel din id-data. B`hekk, din l-ghazla ma ddiskriminatx unikament fil-konfront tar-rikorrenti.

"**Ezaminati l-fatti u c-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti garrbu lezjoni tad-drittijiet taghhom kif tutelati bl-Art 14 tal-Konvenzjoni.**

"**Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn jolqtu dik il-parti ta` l-ewwel (1) talba li tirrigwarda ddikjarazzjoni ta` ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Art 14 tal-Konvenzjoni.**

"**Qeghda tilqa` l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 14 tal-Konvenzjoni.”**

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

13. Minn qari tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti jirriżulta ċar illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun fl-ilment tiegħu illi hemm kontradizzjoni fir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Huwa minnu illi l-Ewwel Qorti ikkonsidrat li ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tal-atturi iżda mbagħad iddeċidiet illi l-atturi soffrew leżjoni tad-dritt tagħhom li ma jġarrbux diskriminazzjoni hekk kif sanċit permezz tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. F’dan is-sens id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija manifestament żbaljata. Huwa minnu wkoll kif jargumenta l-Avukat tal-Istat illi minkejja li l-Ewwel Qorti kkonsidrat illi l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda eċċezzjoni fir-rigward ta’ dan l-ilment, fil-verita` tressqet eċċezzjoni speċifikatament f’dan ir-rigward fil-paragrafu numru 14 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat.

14. Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f’dan il-kaz ma jirriżultax illi l-atturi sfaw vittmi ta’ diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull

persuna illi daħlet f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta` qabel l-1995 hija suġġetta għall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Għalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni tagħhom. Huwa minnu illi persuni li daħlu f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta` wara l-*cut off date* stabbilita mil-leġislatur m'humiex suggetti għall-istess restrizzjonijiet drakonjani, iżda tali differenza fit-trattament hija kaġun biss tat-tibdil leġislattiv li kien seħħ sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk teżisti ġustifikazzjoni oġġettiva u raġonevoli għad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F'dan ir-rispett, ġie deċiż proprju li:

> "…*the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner…*
>
> *"Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants*

> *before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way*."[1]

15. Illi għaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

16. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti Elich ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jokkupaw il-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi hemm kontradizzjoni bejn il-konsiderazzjonijiet u l-parti operattiva tas-sentenza għaliex għalkemm il-Qorti tgħid illi fir-relazzjonijiet futuri bejn il-partijiet huma għandhom ikunu igwidati mill-emendi l-aktar riċenti, fil-parti operattiva l-Ewwel Qorti iddeċidiet illi l-konvenuti Elich ma jistgħux jibqgħu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Isostni illi minħabba f'hekk is-sentenza tista' tinftiehem illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi u għandu jitqies invalidu, u dan jikkawża preġudizzju lill-appellanti.

[1] **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70. Ara wkoll **Bradshaw and others v. Malta** (QEDB, 23 Ottubru 2018).

17. L-appellati jirribattu li wara li kienet daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma kienu talbu lil Qorti sabiex teżamina l-validita ta' dan l-artikolu u din it-talba kienet ġiet milqugha, u l-Ewwel Qorti ikkonkludiet proprju illi l-Att XXVII tal-2018 u l-Artikolu 12B huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħhom u li għalhekk il-konvenuti Elich ma jistgħux jistrieħu lanqas fuq dan l-artikolu. L-appellati jsostnu li minkejja li sar tentattiv ġenwin biex jinstab bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien, l-Artikolu 12B huwa xorta waħda leżiv tad-drittijiet tagħhom għaliex ir-reviżjoni tal-kera ma tistax teċċedi it-2% tal-valur liberu u frank tal-proprjeta` fuq is-suq liberu filwaqt illi l-Ewwel Qorti qieset illi l-*yield* perċepibbli fuq is-suq liberu huwa aktar mid-doppju, u cioe 4.35%, u oltre dan il-Bord Li Jirregola l-Kera jaddotta percentwali iżgħar u saħansitra jipprovdi għal żieda gradwali, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet Catherine Cauchi v. Joseph Borg et, u dan meta għandu jkun l-Istat li jgħin lil min għandu bżonn akkomodazzjoni soċjali u mhux iċ-ċittadin privat. Jargumentaw ukoll illi minkejja dan l-artikolu xorta waħda għada teżisti inċertezza dwar meta s-sidien jistgħu jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom u għalhekk xorta ser jibqgħu taħt l-effett ta' relazzjoni ta' kera forzuza peress illi l-Artikolu 12B ma jipprospetta l-ebda tmiem għall-kirja, u jżomm ukoll lill-atturi milli jbiegħu din il-proprjeta`. Jgħidu għalhekk illi l-Artikolu 12B joħnoq il-liberta` kuntrattwali u jonqos milli jħares il-proporzjonalita` rikjesta bejn id-drittijiet tas-sid u tal-komunita u

ma joffri l-ebda rimedju effettiv għaliex l-aħjar ipoteżi għas-sidien hija xorta waħda leżiva fil-konfront tagħhom.

18. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet għal dan l-aggravju:

> "Ir-rikorrenti jilmentaw illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 u ta` l-Art 12B tal-Kap 158 ghas-sitwazzjoni taghhom qieghed isehh ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghaliex jirrizulta sproporzjon qawwi kontra taghhom fil-kera li jistghu jippercepixxu li kieku t-tgawdija talpropjeta` kellha tithalla tilhaq il-milja taghha.
>
> "Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi: "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*".
>
> "Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:-
>
> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghalllanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> "Fil-mori ta` din il-kawza, fl-1 ta` Awissu 2018, u allura wara l-presentata tar-rikors odjern, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Ir-rikorrenti jghidu li anke l-emendi ntrodotti bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet taghhom.
>
> "Dwar dawn l-emendi, qed ikun eccepit mill-Avukat tal-Istat firrisposta ulterjuri li d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 biddel issitwazzjoni ta` qabel u qieghed joffri rimedju effettiv. Skont l-Avukat tal-Istat, bl-Art 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw aktar illi l-Art 12 tal-Kap 158 huwa leziv tad-drittijiet taghhom.

“Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta` l-Att XXVII tal-2018. Bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi, dahal fis-sehh, b`effett mill-1 ta` Awissu 2018, l-Art 12B tal-Kap 158.

“Id-disposizzjoni taghti lis-sid il-possibilita` illi japplika quddiem il-Bord tal-Kera u jitlob revizjoni tal-kera ghal ammont li ma jeccedix it-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta` dik l-abitazzjoni.

“Din l-emenda tistabilixxi wkoll illi fil-bidu ta` kull proccediment ghall-awment fil-kera ghandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin.

“L-istess emenda mbaghad tahseb ghal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

“F`dan ir-rigward l-Art 12(4) tal-Kap 158 jaqra hekk:

“Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema` kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta` hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens pagabbli lillproprjetarju ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

“L-iskop ta` dawn l-emendi huwa dak illi jaghtu lis-sid milqut blArt 12 tal-Kap 158 il-fakolta` illi jibda proceduri sabiex jitlob awment fil-kera. Fejn ma jkunx possibblii ghall-inkwilin illi jhallas l-awment, l-inkwilin jinghata zmien f`liema jkollu jizgombra mill-abitazzjoni.

“Tajjeb jinghad li bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018 il-legislatur haseb illi jirregola t-talbiet tas-sid ghall-izgumbrament tal-okkupant.

“Ferm il-premess, tajjeb jinghad ukoll illi l-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 kienet ntiza sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi m`ghandhomx igibu fix-xejn it-talba tarrikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet precedenti ghad-dhul fis-sehh tad-disposizzjoni appena citata.

"Il-Qorti tishaq fuq il-htiega li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-raison d`etre talproporzjonalita` huwa l-"bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi kollha talpartijiet sabiex ikun accertat jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tkun tghabbiet b`piz eccessiv u sproporzjonat.

"Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li r-rikorrenti garrbu sproporzjon li l-Art 1 Prot tal-Konvenzjoni ma jridx.

"Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba safejn tirrizulta vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti hekk kif dan jinsab imhares bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

"Il-konsegwenza ta` dan hija li qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn huma diretti lejn lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

[…]

"Ferm il-premess, tajjeb jinghad ukoll illi bl-emendi li kienu ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018 il-legislatur haseb sabiex jirregola t-talbiet tas-sid ghall-izgumbrament tal-okkupant.

[…]

"Waqt illi mhux kompitu ta` din il-Qorti illi tevalwa l-effikacita` tar-rimedju introdott bl-emendi fuq riferiti, jibqa` l-fatt illi l-emendi gew mahsuba sabiex joholqu bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-okkupant.

[…]

"xi) Il-fatt illi r-rikorrenti kienu kostretti jirrikorru ghall-proceduri tal-lum konsegwenza tal-incertezza legislattiva prevalenti fid-data tal-prezentata tar-rikors odjern. Il-Qorti mhijiex se tqieghed dan il-fattur fuq quddiem tal-konsiderazzjonijiet ghaliex l-emendi ghall-Art 12 tal-Kap 158 li dahlu fis-sehh wara l-prezentata tar-rikors odjern joffru rimedju li - anke jekk l-effikacja tieghu – ghad trid tkun meqjusa u misurata mill-qrati taghna – jibqa` l-fatt illi l-legislatur pogga a dispozizzjoni tas-sid rimedju kemm dwar awment fil-quantum tal-kera kif ukoll dwar ir-ripriza tal-pussess battal tal-fond in kwistjoni humiex bizzejjed

> biex jilhqu l-milja tal-proporzjonalita` tad-drittijiet u l-interessi tal-istakeholders wiehed ghad irid jara."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Wara li eżaminat bir-reqqa is-sentenza appellata, il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument tal-atturi appellati illi l-Ewwel Qorti ikkonkludiet illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet tagħhom. Huwa minnu illi l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba attriċi mingħajr riżervi jew limitazzjonijiet. Pero` huwa evidenti illi hemm kontradizzjoni netta, kif sewwa jargumenta l-Avukat tal-Istat, bejn il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u l-parti dispozittiva tas-sentenza appellata. Qari tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti juri biċ-ċar illi l-Ewwel Qorti ma għamlet l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tant illi fil-konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedju xieraq l-Ewwel Qorti espressament tgħid illi "wiehed ghad irid jara" jekk ir-rimedji stabbiliti f'dan l-artikolu relattivi għall-awment tal-kera u r-ripreża tal-fond bil-pusses battal "humiex bizzejjed biex jilhqu l-milja tal-proporzjonalita` tad-drittijiet u l-interessi tal-istakeholders."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella v. Care Malta Limited** (Appell, 21/05/2010) ġie spjegat illi

> "…l-vizzju tal-kontraddizzjoni jippresupponi illi rragunijiet imqeghda ghab-bazi tad-decizjoni huma sostanzjalment

kontrastanti b'mod li minnhom ma jkunx jista' jigi determinat bi kjarezza r-ratio decidendi;

"Gja din il-Qorti kellha okkazjoni tikkummenta illi "sentenza tista' wkoll titqies difettuza jekk jinstab li din tkun tikkontjeni motivazzjoni kontradittorja, inkoerenti u illogika b'tali mod li jkun jonqos dak il-procediment logiku-guridiku mqieghed ghab-bazi tad-decizjoni. Ara in tema ssentenza "Rose Loftus et –vs- Ray Mallia (Blye Engineering Co, Ltd)", Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju, 1999. Aghar minn hekk hi s-sitwazzjoni fejn il-kontradittorjeta tkun tinsab fil-parti deciziva tas-sentenza. Dan ghaliex hi dik il-parti operativa tas-sentenza li taghmel il-gudikat (ara Kollez. Vol. XLII P I p 287), u dan jinnecessita li almenu din il-parti tkun intelligibbli. Huwa allura l-kompitu ta' din il-Qorti li tikkontrolla jekk l-argoment zvolt mit-Tribunal huwiex konformi ghall-kriterju tal-korrettezza guridika u tal-koerenza logika". Ara "Middlesea Insurance plc -vs Paul Caruana et", Appell Inferjuri, 9 ta' Mejju, 2007;"

21. Fil-każ preżenti l-Qorti tqis illi teżisti proprju din il-kontradittorjeta` fis-sentenza appellata. Huwa indiskuss illi l-Ewwel Qorti kienet laqgħet it-talba sabiex issir korrezzjoni fir-rikors promotur u tiżdied mal-ewwel talba attrici talba sabiex il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni ukoll il-validita` kostituzzjonali u konvenzjonali tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien daħal fis-seħħ waqt il-mori tal-kawża Għalhekk meta l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba attriċi mingħajr riservi, kienet qed tilqa' wkoll it-talba attrici miżjuda aktar il-quddiem illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tagħhom. Jidher illi fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Ewwel Qorti bdiet filfatt teżamina l-validita` ta' dan l-artikolu iżda għal xi raġuni ma għamlet l-ebda determinazzjoni dwaru. Dan tant illi fil-konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedju xieraq, kif appena ntqal, l-Ewwel Qorti ikkonsidrat illi l-Qrati għad iridu jiddeterminaw l-effikaċja u l-validita` ta'

dan l-artikolu. Għalhekk hemm kontradizzjoni lampanti bejn ir-ratio tas-sentenza fejn ma saret l-ebda determinazzjoni dwar l-Artikolu 12B u d-deċide, fejn ġiet milqugħa t-talba relattiva għal dan l-istess artikolu.

22. Dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat pero` huwa indirizzat biss lejn it-tielet talba attriċi u mhux ukoll lejn l-ewwel talba attriċi sa fejn titratta l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-iżball li sar fis-sentenza appellata pero` jista' jiġi msewwi biss bit-tħassir mhux biss tal-ordni tal-Ewwel Qorti relattiv għat-tielet talba attriċi, iżda wkoll għall-ewwel talba limitatament safejn din titratta l-Artikolu 12B.

Fid-dawl tal-kontradittorjeta` manifesta hawn fuq spjegata, il-Qorti tqis għalhekk illi għandha *ex officio* tħassar dik il-parti tas-sentenza limitatament safejn laqgħet dik il-parti tal-ewwel talba relattiva ghall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement l-ordni mogħti fir-rigward tat-tielet talba kif mitlub mill-Avukat tal-Istat. In vista tal-fatt illi din hija azzjoni ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali li għalhekk m'għandhiex tiġi suġġetta għal dewmien bla ħtieġa, il-Qorti tqis illi jkun xieraq li t-talba attriċi dwar dan l-istess artikolu tiġi eżaminata minn din il-Qorti stess.

23. Il-Qorti tagħraf illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 jipprovdi possibilita` lill-atturi li jressqu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera

sabiex jitterminaw il-kera tal-inkwilini, jew inkella jżidu l-kera pagabbli minnhom u/jew jimponu kondizzjonijiet ġodda fil-ftehim ta' kera eżistenti. F'dan il-każ pero` jirriżulta illi l-atturi naqsu milli jagħmlu użu minn dawn ir-rimedji u minflok għazlu li jressqu ilment dwar l-effikaċja u l-validita` kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tagħhom quddiem din il-Qorti mill-ewwel. Għalhekk din il-Qorti tqis illi din il-parti tal-ilment tal-atturi hija għal kollox intempestiva peress illi huwa manifest illi l-atturi naqsu milli jużaw rimedju ordinarju li tpoġġa a disposizzjoni tagħhom mil-leġislatur. Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza illi din il-Qorti m'għandhiex tuża l-poteri kostituzzjonali/konvenzjonali tagħha fejn jirriżulta li jkun hemm rimedju ordinarju xieraq disponibbli lill-attur sabiex jindirizza l-ilment tiegħu, u dan sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi partikolari a bażi ta' liema jkun aktar għaqli u ġust li l-Qorti teżamina l-ilment tal-attur. F'dan il-każ ma jirriżultax li jeżistu tali ċirkostanzi partikolari, u għalhekk il-Qorti tqis illi għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel talba li titratta l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li hija intempestiva.

24. Il-Qorti tirrileva wkoll *obiter* illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli f'dan il-każ peress li ma kien hemm l-ebda tehid forzuz. Hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli mhux biss f'każijiet ta' tehid forzuz iżda wkoll fejn ikun

hemm limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjeta` bħal ma kien hemm f'dan il-każ.[2] Peress illi ma ġie intavolat l-ebda aggravju rigward dan il-punt, din il-Qorti qed tagħmel din l-osservanza *obiter* biss għall-finijiet ta' kjarezza u korrettezza legali.

25. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jigi milqugħ.

L-appell tal-konjuġi Elich

26. Il-konjuġi Elich ressqu aggravju wieħed fl-appell tagħhom. Permezz ta' dan l-aggravju jargumentaw illi Paul Azzopardi kien daħal fi ftehim ta' kera b'mod volontarju magħhom, u dan fuq insistenza tiegħu stess u qabel ma skadiet l-enfitewsi temporanja in kwistjoni, u għalhekk bdiet kera ġdida vera u proprju dakinhar li ffirmaw l-iskrittura għaliex il-liġi ma kienet bl-ebda mod tobbliga lil Azzopardi li jara li tiġi ffirmata skrittura peress illi kienet taħseb għal konverzjoni minn ċens għal kera. Skont huma jeżisti għalhekk element ta' novazzjoni f'dak kollu li sar bejn il-partijiet fl-1989, u li l-Ewwel Qorti fil-fatt irrikonoxxiet illi l-partijiet kienu daħlu fi ftehim ġdid. Isostnu għalhekk illi l-Ewwel Qorti kienet zbaljata meta aċċettat l-interpretazzjoni tal-atturi illi huma kienu daħlu f'dan il-

[2] Ara per eżempju: Michael D'Amato et v. L-Awtorita` tad-Djar et (Kost, 06/10/2016) Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019).

ftehim ta' kera għaliex ma kellhomx mod ieħor, għaliex filfatt kien hemm mod ieħor, u cioe` li ma ssirx l-iskrittura u tkun il-liġi li tipprovdi għal konverzjoni tat-titolu. Għall-konvenuti Elich dan ifisser illi ma kienx hemm tkomplija forzuza tal-relazzjoni li kellhom il-partijiet bl-enfitewsi għaliex il-kuntratt sar bir-rieda sħiħa tas-sid u dan differentement minn każijiet ohra li kien hemm s'issa ta' din ix-xorta.

27. Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-appellati jirribattu illi l-Ewwel Qorti ippronunzjat ruħha korrettement u li kieku l-kwistjoni quddiem l-Ewwel Qorti kienet kirja regolata ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi kien ikollhom triq ferm aktar faċli sabiex jiżgombraw lill-konvenuti appellanti. Isostnu illi l-iskrittura tat-12 ta' Novembru 1989 saret sabiex jiġu regolati l-kondizzjonijiet tal-kirja forzuza skont l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, haġa li kienet permessa ai termini tal-Artikolu 12(2) (ii), u għaldaqstant is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

28. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt

> "Il-konsegwenzi legali tal-emendi ghall-Kap 158 kienu maghrufa lis-sidien qabel l-gheluq talkoncessjoni enfitewtika originali fit-2 ta` Frar 1990. Anke jekk ilpartijiet ghamlu skrittura privata ta` kirja qabel l-iskadenza talkoncessjoni originali u cioe fit-12 ta` Novembru 1989, jibqa` l-fatt illi dan sehh ben ghaxar snin wara d-dhul fis-sehh tal-emendi. Jidher evidenti ghal din il-Qorti illi l-komportament tas-sidien kien dettat millistat ta` dritt li gie fis-sehh li oggettivament ma ppermettiex lis-sidien ghazla libera ta` x`jaghmlu bil-proprjeta`. Ghamlu l-kirja bi skrittura minhabba c-

> cirkostanzi li gew fiha effett tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Irrassenjaw ruhhom ghal dak li l-legislazzjoni l-gdida kienet tipprovdi."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Il-Qorti tqis illi dan l-argument tal-konvenuti appellanti m'għandux mis-sewwa. Dan huwa evidenti mill-argument tal-konvenuti stess. Il-konvenuti jsostnu illi Azzopardi ma kellux għalfejn jidħol fi ftehim ta' kera magħhom għaliex fl-assenza ta' tali ftehim kienet issir il-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera b'operazzjoni tal-ligi. Pero` huwa proprju dan illi Azzopardi ried jevita u kien għalhekk illi sab ruħu f'posizzjoni fejn kellu jidħol f'kuntratt ta' kera mal-konvenuti, u dan sabiex ikollu ftit aktar kontroll fuq il-kondizzjonijiet li seta' jimponi u in partikolari l-ammont ta' kera pagabbli mill-konvenuti. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jingħad illi dawn il-kuntratti ta' kera saru b'mod volontarju, ikkonsidrat illi l-atturi ma kellhom l-ebda mod kif jevitaw li jidħlu f'relazzjoni ta' kera mal-konvenuti Elich u kellhom jidħlu fi ftehim ta' kera sabiex jipprovaw jinnegozjaw kondizzjonijiet aħjar minn dawk li kienu jkunu applikabbli li kieku l-konvenuti akkwistaw it-titolu ta' kera tagħhom permezz ta' konverzjoni minn enfitewsi temporanja b'operazzjoni tal-ligi.

30. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fuq dan il-punt hija korretta u konsegwentement qed tiċħad dan l-aggravju.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddeċiedi l-appelli tal-konvenuti Elich u tal-Avukat tal-Istat billi:-

i. Tiċħad l-appell tal-appellanti Elich bl-ispejjeż kontrihom.

ii. Tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat, tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li biha ġie ddikjarat li l-atturi appellati sofrew ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni numru erbatax tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli mar-raġunament li sar f'din is-sentenza, tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tal-atturi li tirreferi għall-imsemmija disposizzjoni tal-Konvenzjoni.

iii. Sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza, tilqa' it-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat. Tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel qorti li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat b'riferenza għall-ewwel talba in kwantu jirreferu għall-Artikolu 12B tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u wkoll dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li biha laqgħet l-ewwel talba tal-atturi in kwantu tirreferi għall-imsemmija disposizzjoni. Minflok tiddeċiedi li l-ewwel talba tal-atturi in kwantu tirreferi għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-

Liġijiet ta' Malta hi intempestiva. Għaldaqstant tillbera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju limitatament in kwantu l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser il-jedd fundamentali protett taħt Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

iv. Tvarja dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti laqgħet it-tielet talba u ddikjarat li l-konjuġi Elich ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond oġġett tal-kawża, u minflok tiddeċiedi li dik il-parti tad-deċiżjoni ma tapplikax għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

v. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

vi. Spejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat a karigu tal-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr