QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 1

Rikors Numru 84/2018/1 FDP

Anthony Cesareo f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo; u Sonia Cauchi

v.

L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat; Joseph Harmsworth u Emanuela *sive* Lily konjuġi Harmsworth

1. Dawn huma żewġ appelli – dak ewlieni tal-Avukat tal-Istat u dak inċidentali tal-atturi – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-12 ta' Novembru 2020 li biha sabet illi t-tħaddim tal-art. 12(2) u tal-art. 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] jikser il-jeddijiet tal-

atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-atturi kumpens fl-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

»12. … … . Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond … Floriana, … … …

»13. Oriġinarjament l-imsemmi fond kien akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni datat 2 ta' Ottubru 1957 minn Carmelo Cesareo li kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil Carmelo Briffa skont kuntratt datat 8 ta' Mejju 1963

»14. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Mejju 1973 Joseph Harmsworth kien akkwista mingħand Carmelo Briffa ż-żmien li kien għad fadal tal-konċessjoni enfitewtika …

»15. Sussegwentement, meta ġiet terminata l-enfitewsi temporanja, peress illi l-intimati Harmsworth kienu residenti fil-fond in kwistjoni meta skada, a tenur tal-artikolu [*recte*, tal-Att] XXIII tal-1979, ingħataw id-dirtt ikomplu jirrisjedu fil-fond skont ir-rata ta' inflazzjoni.

»16. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-imsemmi fond ma kienx dekontrollat …; b'hekk il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni għalkemm il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika.

»17. Jirriżulta li sal-lum il-ġurnata r-rikorrent qed jirċievi l-kera ta' €251 fis-sena mingħand l-intimati, li ma jirriflettux il-valur tas-suq.

»18. Jirriżulta wkoll li l-intimat Harmsworth ilhom jgħixu fl-imsemmi fond għal 45 sena. Sa mill-1979, meta ċ-ċens temporanju inqaleb f'kera, ħallsu l-kera regolarment, sakemm ġie ppreżentat dan il-każ meta s-sidien tal-fond ma baqgħux jaċċettaw kera.

»19. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur tas-suq tal-fond … ġie stmat li huwa ta' erba' mitt elf euro (€400,000) u l-valur lokatizzju ta' din il-proprjetà huwa ta' tnax-il elf euro (€12,000) fis-sena, ikkunsidrat li hija binja li m'għandha ebda potenzjal biex jinbnew sulari addizzjonali.

»Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1980 'l hawn. Il-valur lokatizju kien, fl-1980, ta' €1,818 fis-sena, fl-1985 ta' €1,957 fis-sena, fl-1990 ta' €2,236 fis-sena, fl-1995 ta' €2,516 fis-sena, fl-2000 ta' €3,075 fis-sena, fl-2005 ta' €4,333 fis-sena, fl-2010 ta' €5,400 fis-sena u fl-2015 ta' €7,200 fis-sena. Ġie kkonfermat ukoll li l-valur lokatizju fis-sena 2019 huwa ta' tnax-il elf euro (€12,000) fis-sena.

»20. In eskussjoni l-perit wieġbet li m'hemmx persentaġġ fiss għall-finituri; il-valutazzjoni ssir għall-fond b'mod globali. Il-valur fis-suq kif ikkonstatat waqt l-aċċess fl-2019 hu għal €400,000 u li tiġbor kirja ta' €1,000 fix-xahar jew €12,000 fis-sena. Spjegat kif waslet għal dan, billi sostniet li l-valur fis-suq huwa ta' €400,000 li ġie kkapitalizzat b'persentaġġ ta' 3% li wassal għal €1,000 fix-xahar jew €12,000 fis-sena.«

3. Fir-rikors tagħhom l-atturi għalhekk talbu lill-qorti sabiex:

»i. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-istess Kap. 158 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 12B surreferit, qegħdin jimponu relazzjoni sfruzata ta' sid u inkwilin u jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Harmsworth u jirrenduha imposs-ibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

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

»iii. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mill-okkupazzjoni furzata mit-30 ta' April 1980 sallum;

»iv. tillikwida l-istess kumpens u danni morali u pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikou 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mit-30 ta' April 1980 sallum;

»v. tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mit-30 ta' April 1980 sallum.

»Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-9 ta' Awwissu 2018 … … …«

4. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, wieġeb hekk:

»Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispos-izzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà … mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

»1. ... … …

»2. … … … fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»3. ... … …

»4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; illi hija ġurisprudenza kostanti tal-qorti ta’ Strasburgu li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

»5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. … … … l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

»6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-istat *tramite* l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

»7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit *et v.* Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta’ Jannar 1991 ġie osservat illi “*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*.”

»Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

»8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt

titolu ta' kera, ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati Harmsworth għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

»9. Illi *inoltre* dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 38(4A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li hi qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti. Dan ukoll peress li l-fond m'huwiex xi wieħed ġdid, li l-ispiża biex inbena saret ħafna snin ilu u li s-sidien ma kinux legalment obligati li jinvestu fih meta dan kien mogħti lill-enfitewta taħt titolu ta' ċens temporanju. *Di più* l-obbligi ta' manutenzjoni da parti tas-sid huma illum ukoll ferm limitati;

»10. Illi jingħad ukoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-valur tal-kera ser ikompli jogħla tant li r-rikorrent għandu l-possibilità illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilità ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq kif ukoll hemm il-possibilità li l-kirja tiġi terminata jekk il-kerrej ma jissodisfax it-test tal-mezzi skont kif indikat fl-istess liġi. Fis-sentenzi li jikkonċernaw ir-reġim l-antik u *cioè* ir-reġim ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, in-nuqqas li nstab kien minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn interessi opposti peress li nstab li kien hemm kirjiex baxxi u allura l-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qed ikun sodisfatt. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 dan in-nuqqas ġie indirizzat u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jikkwotaw sentenzi li jirreferu għar-reġim l-antik. Kif ġie spjegat fis-suespost, fost l-oħrajn bl-introduzzjoni tal-Att imsemmi, ir-reviżjoni tal-kera hija marbuta mal-valur lokatizju tallum u tieħu in konsiderazzjoni l-għoli fil-valur tal-proprjetà bil-konsegwenza li l-prinċipju tal-proporzjonalità ċertament li huwa sodisfatt;

»11. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u> rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*";

»12. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

»13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-onorabbli qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma hijiex ġustifikata għaliex ma hemm ebda

ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

»15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xiearq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social aim, namely the social protection of tenants*";

»16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

5. Il-konvenuti Joseph u Emanuela konjuġi Harmsworth ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Preliminarjament, l-intimati konjuġi Harmsworth m'humiex il-leġittimi kuntradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

»2. Illi … kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

»3. Illi … jekk jirriżutlaw xi danni b'riżultat ta l-Att XXIII tal-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġi attribwiti lil jew jiġu mitluba mill-intimati konjuġi Harmsworth iżda *se mai* kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-istat;

»4. Illi … dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Harmsworth ma tista' qatt tintlaqa';

»5. Illi …, fil-mertu, l-intimati konjuġi Harmsworth igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

»6. L-intimati konjuġi Harmsworth m'għandhomex ibatu spejjeż.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konjuġi Harmsworth, tiddikjara li mhumiex il-leġittimi kontradditturi u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

»Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra, *cioè* it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-konjuġi Harmsworth għar-raġunijiet spjegati.

»Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat.

»Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti … billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009, u l-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u bl-operat tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 12B surreferit qegħdin jimponu relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin, jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

»Tilqa' limitatament it-tieni talba u għalhekk tddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Dwar l-iżgumbrament tal-konjuġi Harmsworth, kif mitlub fit-tieni talba, il-qorti tiċħad din it-talba.

»Tilqa' t-tielet talba u tordna li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mill-okkupazzjoni furzata mit-30 ta' April 1980 sal-lum.

»Tilqa' r-raba' talba kif ġej: tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mit-30 ta' April 1980 sal-lum huwa fl-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).

»Tilqa' l-ħames talba kif ġej: tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens likwidat fl-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).

»L-ispejjeż tar-rikorrenti għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimati Harmsworth, illi għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.«

7. Safejn huma rilevanti għall-appelli, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-istess Kap 158 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 12 qed jirrendu r-ripreża tal-fond mill-istess rikorrenti impossibbli; konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ġie lilhom vjolat.

»22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Harmsworth qajmu, is-segwenti difiżi:

»a. preliminarjament mhumiex il-leġittimi kontraditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

»b. vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem, vjolazzjoni tal-artikolu 37 għandha tkun diretta kontra l-istat mhux kontra individwi;

»c. id-danni qatt ma jistgħu jintalbu mill-intimati konjuġi Harmsworth, iżda l-kumpens għandu jintalab mill-istat;

»d. it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati m'għandhiex tintlaqa';

»e. fil-mertu, l-intimati konjuġi Harmsworth igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li dejjem ġiet aċċettata anke mill-predeċessuri tar-rikorrenti.

»Difiżi preliminari tal-intimati Harmsworth

»A. Mhumiex il-leġittimi kontraditturi u l-każ m'għandux ikun dirett lejn il-konjuġi Harmsworth.

»23. Fl-ewwel eċċezzjoni mqajma mill-intimati Harmsworth, qed jiġi sostnut li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju peress li każ fejn qed jiġi sostnut li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tkun diretta kontra l-istat. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konjuġi Harmsworth issottolineaw li huma baqgħu residenti fil-fond in kwistjoni meta t-titolu tagħhom inbidel f'wiehed ta' kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema kera baqgħet tiġġedded minn sena għal sena, b'mod li huma kienu konformi mal-liġi. Fl-istess sottomissjonijiet, l-intimati rreferew għall-każ <u>Pauline Cilia *v.* A.G. *et*</u> deċiża fis-27 ta' Frar 2019, fejn ingħad, li "l-konjuġi Martin inqdew b'liġi tal-istat għalhekk m'għandhomx jitqiesu responsabbli għad-dritt tar-rikorrent".

»24. Fil-kawża <u>Raymond u Geraldine Cassar Torregiani *v.* A.G. *et*</u> deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 intqal illi "l-kwistjoni ta' min hu l-leġittimu kontradittur xieraq f'azzjoni ta' ksur ta' jedd fundamentali tmur lil hinn mill-kwistjoni tal-interess ġuridiku tal-parti. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur". Il-qorti kompliet tgħid hekk: "Illi l-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq". (Ara wkoll <u>Abela *v.* il-Prim Ministru *et*</u> deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; <u>Joseph M. Vella *et v.* Kummissarju tal-Pulizija *et*</u> deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

»25. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat Harmsworth li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera (ara <u>Gatt *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, *in vista* ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u *in vista* tal-fatt li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt

fundamentali, din il-qorti ser takkolji l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati Harmsworth. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-istat. Konsegwentement, l-intimati Harmsworth mhumiex il-leġittimi kontradittur f'dan il-każ u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

»Difiżi fil-mertu tal-intimati Harmsworth:

»26. La darba l-qorti qiegħda tillbera lill-intimati Harmsworth mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-meritu tagħhom.

»Meritu tal-każ

»27. Il-meritu prinċipali tal-każ odjern huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġie konvertit f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilini Harmsworth kienu qed iħallsu l-kera kull sena.

»28. Il-qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

»29. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx teħid forzuż ta' proprjetà fil-każ in eżami, u li l-miżuri kontemplati fil-Kap. 158 għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Fir-risposta tiegħu u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat issottometta li għall-ksur irid ikun hemm teħid forzuż ta' proprjetà.

»30. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjetà għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jimponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà. Għalhekk, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat irrefera għall-każ <u>Hutten Czapska *v.* Poland</u> deċiża mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Ġunju 2006 minn fejn ħarġu tliet prinċipji: (a) il-miżura mill-istat tkun saret taħt qafas legali, (b) l-iskop tal-miżura tkun saret għal għan leġittimu u (ċ) il-miżura tkun żammet bilanċ ġust u proprozjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

»31. Fi kliem ieħor, dak li qed jingħad mill-intimat Avukat tal-Istat huwa li d-drittijiet tas-sid f'każ bħal dak taħt eżami huma salvagwardjati għaliex il-proprjetà xorta baqgħet għand ir-rikorrenti.

»32. Il-qorti tosserva li dan l-argument ma jistax ireġġi. Illi ma jistax jingħad, għax ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»33. Teħid forzuż jiġi ekwivalenti għal esproprjazzjoni. Infatti, xi wħud mir-referenzi fil-każijiet ċitati fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat għandhom ċirkostanzi ferm differenti minn dak tal-każ odjern, fejn fil-każijiet ċitati kien hemm teħid forzuż. Iżda, ma jistax jingħad li huwa biss it-teħid forzuż li jilledi d-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»34. Waħda mid-difiżi ewlenin imressqa mill-Avukat tal-Istat hija li l-artikolu 37 ma jistax jiġi invokat għaliex dan l-artikolu japplika biss

meta jkun hemm teħid forzuż ta' proprjetà filwaqt li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqagħlhom il-kontroll tal-jeddijiet bħala sidien. Ġie sotto-mess ukoll li l-istat għandu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; ġie sostnut mill-intimat li dan huwa sanċit ukoll fid-dispost tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

»35. Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' tali sotto-missjonijiet u argumentazzjoni u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom.

»36. Ħarsa lejn l-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta juri illi dana jipprovdi dan li ġej:

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

»37. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet Vincent Curmi *noe et v.* Avukat Ġenerali *et*, qalet illi:

> »"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjetà 'ta' kull xorta mobbli u immobbli'. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaq-stant, din il-qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ *non si tratta* sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda *si tratta* ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

»38. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi: "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali".

»39. … … …

»40. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Patricia Curmi *et v.* Miriam Pace *et*, fis-6 ta' Ottubru 2020, ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

»Fil-każ suċitat ingħad: "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi lartikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

»Saret referenza wkoll għall-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea Aquilina *v.* Malta – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020: "*However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property (See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar, cited above § 62)*".

»41. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem Amato Gauci *v.* Malta 47045/06:

> »"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

»42. Din il-qorti ma għandha ebda dubju li, fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti wassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Għalhekk, il-qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»43. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

»Kumpens

»44. Il-qorti tosserva illi r-rikorrenti, fit-tielet talba tagħhom, talbu lill-qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt lilha leż, kif fuq ġà indikat, jiġi rimedjat.

»45. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, il-qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

»46. Il-pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni nonpekunjarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti, għalhekk hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata minn din il-qorti.

»47. Il-qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Trapani Galea Feriol *pro et noe et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et* deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> »"Rigward il-*quantum* tal-kumpens stabbilit mil-ewwel qorti, din il-qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjetà tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.
>
> »"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwi-parax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati għal finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma (1) it-tul taz-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkun-sidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li rrikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzz-jonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

»48. Il-qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz tal-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għall-parti li jkun hemm regola ċara u sempliċi dwar kif il-qorti tasal għal tali kumpens.

»49. Il-qorti kif ippresjeduta temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha, wara li tkun qiset li l-elementi kollha fuq ġà msemmija lkoll jirriżultaw, il-qorti tasal biex tiffissa lkumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal elf euro (€1,000) għal kull sena illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti. Tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

»50. Tenut kont tal-fatt li mill-1980, għal erbgħin sena sħaħ, ir-rikorrenti kienu spussessati mil-proprjetà tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal €40,000 għas-snin kollha fejn id-drittijiet tarrikorrenti ġew leżi.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-1 ta' Diċembru 2020 li għalih wieġbu l-atturi fl-14 ta' Diċembru 2020 u l-konvenuti konjuġi Harmsworth fit-28 ta' Diċembru 2020. Sar ukoll appell inċidentali mill-atturi fl-14 ta' Diċembru 2020 li għalih l-Avukat tal-Istat wieġeb fid-19 ta' Jannar 2021.

9. Qabel ma' tqis l-appell ewlieni tal-Avukat tal-Istat u dak inċidentali tal-atturi din il-qorti tosserva li ma sar ebda appell minn dawk il-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif kienu qabel daħal fis-seħħ l-Att XXVIII tal-2018, u illi l-Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji u morali li ġarrbu l-atturi minħabba dan il-ksur tad-drittijiet tagħhom. Ukoll, ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ċaħdet it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti Harmsworth mill-fond. Dawn il-partijiet tas-sentenza appellata għalhekk illum saru finali.

10. Ngħaddu għall-appell tal-Avukat tal-Istat. L-ewwel aggravju jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li teħles lill-konvenuti Harmsworth mill-ħarsien tal-ġudizzju. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

»3. Illi l-ewwel qorti rraġunat li peress li huwa obbligu tal-istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fondamentali taċ-ċittadini ma jiġux

miksura, il-konjuġi Harmsworth ġew imħarrkin f'din il-kawża inutilment. Konsegwentament, l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-konjuġi Harmsworth li huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din il-kawża u prosegwiet billi lliberathom mill-osservanza tal-ġudizzju;

»4. Illi bid-dovut rispett, l-appellant ma jistax jaqbel mar-raġunament tal-ewwel onorabbli qorti, u dan peress li biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom dritt, u dawk li kontra tagħhom l-istess dritt jikkompeti ... ... Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-fatt li, fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-qorti tiżgumbra lill-intimati Harmsworth mill-fond … … ,…;

»5. L-esponenti qiegħed jagħmilha ċara li permezz ta' dan l-aggravju huwa mhuwiex qiegħed isostni li l-ewwel onorabbli qorti kellha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Harmsworth mill-imsemmi fond. Madana-kollu, kellu jirriżulta b'mod ċar lill-ewwel onorabbli qorti li l-intimati konjuġi Harmsworth, bħala inkwilin tal-fond *de quo*, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku fil-kawża u għalhekk ma kellhomx jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju li jista' jkollu effetti legali anke fuqhom;

»6. Illi biex ikompli jsaħħaħ l-argument tiegħu l-esponenti sejjer jikkwota estensivament minn sentenza li ngħatat riċentament mill-Qorti Kostituzzjonali, u *cioè*, is-sentenza fl-ismijiet <u>Angela *sive* Gina Balzan *v.* l-Onorevoli Prim Ministru *et*</u>, liema sentenza ġiet deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020. F'din is-sentenza l-Qorti Kostituzzjonali trattat b'dan il-mod l-aggravju tal-inkwilini intimati li sostnew li s-sentenza tal-ewwel qorti ma setgħetx tkun ta' ħsara għalihom:

> »"Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti Aloisio. Dawn igħidu illi, peress illi l-azzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali hija kontra l-istat u mhux kontra l-individwi, għaldaqstant, għalkemm l-individwi jistgħu jkunu parti f'azzjoni bħal din, sentenza f'azzjoni bħal din ma tistax tkun ta' ħsara għalihom.
>
> »"… … …
>
> »"Dak li jridu jfissru l-appellanti meta jgħidu illi 'l-azzjoni ta' vjolazzjoni hija kontra l-istati u qatt ma tista' tkun kontra l-individwi, u l-individwi jistgħu jipparteċipaw imma qatt ma jistgħu jsofru minn dak il-ġudizzju' hu illi l-art. 12A tal-Kap. 158 għandu jibqa' jkollu effett fl-interess tagħhom, ukoll jekk jinsab li jikser dritt taħt il-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »"Dan huwa manifestament żbaljat.
>
> »"Tassew illi huwa l-istat, u mhux persuni privati, li jwieġeb għal liġi li tikser drittijiet fundamentali. Il-konsegwenza ta' dan huwa illi huwa l-istat, u mhux persuni privati, li jiġu kundannati jagħtu rimedu għal dak il-ksur.
>
> »"Madankollu, jista' jkun hemm ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tallum fejn ir-rimedju mogħti kontra l-istat – fil-każ tallum dikjarazzjoni li liġi tal-istat ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati li jkollhom interess illi jivvantaw drittijiet taħt dik il-liġi. Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenuti appellanti Aloisio (u sakemm ma tkunx tħassret taħt l-art. 242(2)

tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew b'intervent leġislativ ieħor) fil-każ tallum jiġri li xejn ma tiswa għall-attriċi d-dikjarazzjoni li l-konvenuti Aloisio ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 f'kawża li tinġieb kontrihom, u dan iġib fix-xejn dak li jgħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li liġi li tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew mad-drittijiet taħt il-Konvenzjoni għandha tkun 'bla effett'.

»"Ladarba l-liġi suprema stess trid illi liġi safejn inkonsistenti tkun bla effett, persuni privati jintlaqtu b'sentenza li tgħid illi liġi hija inkonsistenti għax dik il-liġi, billi issa 'bla effett', ma jistgħux jivvantaw drittijiet taħtha. Għalhekk, għalkemm kawża bħal din tal-lum hija kawża kontra l-gvern, persuni privati interessati wkoll għandhom ikunu parti konvenuta fiha kemm biex is-sentenza tagħmel stat kontrihom u kemm biex ikunu jistgħu jħarsu l-interessi tagħhom, biex ma tkunx ingħatat sentenza li tolqot drittijiet tagħhom mingħajr ma huma jkunu ngħataw opportunità li jinstemgħu u bi ksur għalhekk tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq.

»Il-prassi quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ma għandhiex relevanza għal dan l-argument. Quddiem dik il-qorti ma jistgħux jiġu mħarrka persuni privati, iżda dan l-ostakolu proċedurali ma jolqotx kawżi quddiem qrati domestiċi bħalma hija l-kawża tallum.

»Għalhekk kien sew illi l-konvenuti appellanti Aloisio kienu mħarrkin bħala parti f'din il-kawża, mhux bħala parti ħatja għall-ksur – tant hu hekk li ma humiex sejrin jiġu kundannati jħallsu xi kumpens jew anke li jħallsu l-ispejjeż tal-ewwel grad – iżda biex is-sentenza tagħmel stat kontrihom u biex ikunu ngħataw opportunità jinstemgħu f'kawża li tista' tolqot l-interessi tagħhom.

»Dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti Aloisio għalhekk huwa miċħud."

»7. Illi għalhekk, in vista ta' dak li għallmet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza hawn fuq ċitata, dan l-aggravju tal-appellant jimmerita li jiġi milqugħ.«

11. L-atturi wieġbu kif ġej għal dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat:

»Illi bid-dovut rispett, bil-każistika kopjuża li ormai teżisti u hija altru milli assodata, l-esponenti jħoss illi dan huwa aggravju frivolu u vessatorju.

»Illi kif inhuwa ormai ben risaput, l-inkwilin f'kawżi ta' din ix-xorta ma jistax jintalab jirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnu għax *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, u b'hekk l-inklużjoni tagħha f'dawn il-proċeduri ssir biss għall-integrità tal-ġudizzju. Apparti minn hekk, skond każistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawża fl-ismijiet <u>Sean Bradshaw *et* v l-AĠ *et*</u> (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin għandu jitħarrek fil-kawża jekk huwa jkun jifforma "parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata" u jekk jkun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jiġi attakkat b'dik il-kawża, għax f'tali każ il-"meritu [jkun] jikkonċerna lilu direttament". Għal din ir-raġuni l-inkwilin għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju iżda l-intimat proprju jibqa'

l-Avukat tal-Istat għax huwa jrid jwieġeb għall-inkostituzzjonalità tal-liġi u ħadd iktar.«

12. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa tajjeb u għandu jintlaqa' għall-istess raġunijiet mogħtija minn din il-qorti fis-silta mis-sentenza ta' <u>Angela *sive* Gina Balzan</u> riprodotta fir-rikors tal-appell. Tassew, hija ħaġa x'aktarx ironika li l-atturi jikkontestaw dan l-aggravju, u hekk jiddefendu deċiżjoni li effettivament tfisser li għamlu ħażin huma meta ħarrku lil-konvenuti Harmsworth u b'hekk kienu huma stess li daħħluhom parti fil-kawża. Konsistenza mal-posizzjoni inizjali tagħhom kienet titlob illi jaqblu ma' dan l-aggravju, u mhux igħidu li huwa fieragħ.

13. Għalkemm l-obbligu li jitħarsu d-drittijiet fondamentali taċ-ċittadini huwa obbligu tal-istat u mhux tal-privat – u għalhekk ir-rimedju mogħti f'kawżi bħal dik tallum għandu jingħata mill-istat u mhux, ukoll, mill-kerrej – dan ma jfissirx illi l-preżenza fil-kawża tal-kerrej mhijiex meħtieġa jew illi l-kerrej m'għandux interess ġuridiku fil-każ. Il-preżenza tal-konvenuti Harmsworth fil-każ tallum hija meħtieġa, kemm sabiex is-sentenza tallum tagħmel stat kontrihom kif ukoll sabiex jitħarsu l-interessi tagħhom.

14. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk sejjer jintlaqa'.

15. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot id-dikjarazzjoni illi l-Kap. 158 ukoll kif emendat bl-Att XXVII tal-2018, jagħmilha impossibbli lis-sid li jieħu lura l-pussess ta' ġidu. L-Avukat tal-Istat igħid ukoll illi "l-artikolu 12B … moqri mal-artikolu 12 tal-

Kapitolu 158 ma jiksirx il-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà”. Ifisser dan it-tieni aggravju tiegħu hekk:

»8. Għalkemm l-esponenti ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti fejn fis-sentenza ġie deċiż illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, qiegħed jimponi relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin u li l-istess artikolu jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, l-esponenti qiegħed jagħmilha ċara li huwa mhux qiegħed jappella mid-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti safejn din sabet leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel daħal fis-seħħ l-Att XXVIII tal-2018. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet <u>Matthew Said *et v.* Arthur Vella *et*</u>, deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn ingħad illi:

> »"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għalkollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi.
>
> »"Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad 'li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom' tinbidel hekk: 'li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom'."

»9. Madankollu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, qiegħed jiġi sottomess li l-ewwel onorabbli qorti injorat totalment l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kapitolu. Huwa ferm inkonċepibbli għall-esponent kif l-ewwel onorabbli qorti setgħet issib li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti meta l-istess qorti lanqas biss indenjat tikkunsidra dak li jiddisponi dan l-artikolu;

»10. illi l-esponent ma jaqbilx mal-pożizzjoni li ħadet l-ewwel qorti meta din tefgħet l-artikoli invokati mir-rikorrenti taħt l-istess keffa u ddeċidiet il-kawża bħallikieku l-artikolu 12B ma jeżistix. Fl-umli fehma tal-esponent, l-ewwel onorabbli qorti kellha tqis iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dan il-każ illum il-ġurnata. Bħala stat ta' fatt, fil-preżent, l-emendi l-ġodda li introduċew l-artikolu 12B irenduha possibbli lill-appellati li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dan għall-kuntrarju ta' dak li ddeċidiet l-ewwel onorabbli qorti. Qiegħed jiġi spjegat li l-istat ma baqax passiv; anzi huwa għamel l-almu tiegħu sabiex isib soluzzjoni u jasal għal dak il-bilanċ tant neċessarju bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini;

»11. Fil-fatt, saret riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta waħda jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilini xorta waħda jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aktar minn qatt qabel, Infatti, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tas-sena 2018, ġie

introdott l-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 li jagħti d-dritt lil sid ta' fond bħal dak in kwistjoni li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. L-istess sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

»12. Dan l-artikolu jeżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti, illum appellati, jistgħu jerġgħu jieħdu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li ddeċidiet b'mod żbaljat għall-aħħar l-ewwel onorabbli qorti;

»13. Tajjeb li jingħad li, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin;

»14. Il-liġi tipprevedi li, saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu;

»15. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B;

»16. Barra minn hekk, l-artikolu 12B jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin;

»17. L-artikolu 12B jirreferi wkoll għall-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili liema artikolu japplika meta l-fond ma jkunx qiegħed jintuża. Infatti, jekk fond mikri bħala residenza ma jkunx qed jiġi użat għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar, dan jitqies bħala użu ħażin tal-fond mikri skont l-artikolu 1555 tal-Kapitolu 16;

»18. Illi sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi partikolari, ħafna drabi l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax l-iżgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qiegħed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verità qiegħed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum, u kif ukoll jagħti l-fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin;

»19. Illi huwa evidenti minn ġurisprudenza riċenti li l-qrati tagħna qegħdin jirrikonoxxu s-siwi tal-Att XXVII tal-2018. Infatti:

»a) fis-sentenza Gerald Camilleri *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 ġie meqjus dan li ġej:

> »"Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew

introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

»"Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

»"L-art. 12B(8)(*b*) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, *viz*. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

»"Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(*a*), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

»"Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(*a*), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

»b) F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet <u>Helen Agius *v.* Salvina *sive* Sylvia Cutajar *et*</u> deċiża nhar l-24 ta' Ottubru 2019 mill-Imħallef Mark Chetcuti ntqal is-segwenti:

»"Tiċħad it-talba tar-rikorrenti sabiex lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti billi għad hemm rimedju disponibbli lis-sid għall-ilment tiegħu." (F'dan il-każ il-qorti kienet qed tirreferi għall-artikolu 12B).

»ċ) F'deċiżjoni mogħtija fit-8 ta' Lulju 2020 fl-ismijiet <u>Emanuel Aquilina *et v.* Carmen Gatt *et*</u> (referenza kostituzzjonali) ġie kkonfermat dan li ġej:

»"... ma tqisx illi fiċ-ċirkostanzi tallum u b'effett mill-introduzzjoni tal-artikolu 12B(2) fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-istess Kapitolu 158 hija bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali."

»20. Dawn is-sentenzi juru biċ-ċar li l-qrati tagħna għarfu sew li permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ

kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-lum. Barra minn hekk, fis-sena 2018 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma baqax jagħmilha impossibbli lis-sid li jieħu lura l-pussess ta' ġidu. Iżda sfortunatament, dan kollu ma ġiex ikkunsidrat mill-ewwel onorabbli qorti u huwa għalhekk li l-esponent ħass il-ħtieġa li jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza fejn instab li l-artikolu sopraċitat huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»21. Illi għaldaqstant, fl-umli fehma tal-esponent, l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex issib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, illum appellati, għall-perjodu li ġie wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.«

16. L-atturi appellati wieġbu hekk għal dan it-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat:

»Illi l-ewwel onorabbli qorti kienet korretta meta qalet illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap 58 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009, u l-Att XXVII tal-2018, l-artikolu 12B tal-Kap 158 u bl-operat tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 12B surreferit qegħdin jimponu relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin, u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

»Illi fil-fatt il-pussess tal-fond għadu f'idejn l-inkwilini Harmsworth u m'hemm ebda indikazzjoni illi r-rikorrenti ser jirnexxielhom jeħduh lura f'idejhom.

»Illi kif ġie deċiż fil-kawża <u>Brian Psaila *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, rikors nru 12/2018, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' Novembru 2018, b'referenza għall-Att XXIII tal-2018 "... … … billi hija l-liġi stess li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-liġi ma jingħatax effett kif ser jirriżulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li għandu jinħall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti-kostituzzjonali u anti-konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux *locus standi* biex jiddetta kondizzjonijiet. Mhuwiex id-dover tas-sid li jkompli jerfa' l-piż tal-problema soċjali li jistgħu ikollhom l-inkwilini, billi dan jispetta lill-Istat Malti."

»Illi kif jirriżulta mill-atti ta' din il-kawża, *ossia* mir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, l-*yield* għandu jkun ta' 3% waqt li dak li ġie likwidat fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera konċernanti l-fond in kwistjoni, *ossia* fil-kawża rikors nru 245/2018 fl-ismijiet <u>Cesareo *et v.* Harmsworth *et*</u>, l-*yield* abbażi tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mogħti mill-istess Bord mhuwiex il-massimu kif stabbilit mill-istess liġi, *ossia* 2%, li diġà huwa leżiv, imma kalkolu ta' 1%. Kif qatt jista' terz ta' dak li suppost huwa l-*yield* tas-suq jkun aċċettabbli u ma jkunx leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti?«

17. L-atturi kienu għamlu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet <u>Anthony Cesareo *et v.* Joseph Harmsworth *et*</u> (rik. 245/2018)

sabiex, wara li jsir test tal-mezzi tal-konvenuti Harmsworth kif irid l-art. 12B tal-Kap. 158, il-bord jew jordna reviżjoni tal-kera jew jordna l-iżgumbrament skond l-eżitu ta' dak it-test. Il-bord b'sentenza tas-7 ta' Frar 2020 sab illi l-konvenuti Harmsworth "għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kap. 158". Għal din ir-raġuni l-atturi x'aktarx li m'humiex sejrin jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom fi żmien ħames snin mid-data tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, kif kien jiġri likieku l-konvenuti Harmsworth ma ssodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skond ir-regolamenti hawn fuq imsemmija. Minflok, il-bord iddeċieda hekk:

> »Il-bord iqies li l-art. 12B(6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Sid il-kera ma ressaqx xi provi dwar iċ-ċirkostanzi tiegħu jew xi provi dwar xi piż sproporzjonat li huwa partikolari għalih. Il-bord qies l-ammont ta' kera viġenti bħalissa, il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok tal-proprjetà mikrija kif ukoll il-potenzjal tagħha, l-istat li tinsab fih il-proprjetà, l-età avvanzata tal-intimati, il-mezzi ristretti tal-intimati u l-ħtieġa tal-intimati fiċ-ċirkostanzi partikolari tagħhom għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom. Il-bord qies ukoll li hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar f'każ li jikkonkorru r-rekwiżiti għal tali sussidju *ai termini* tal-iskemi li jkunu viġenti minn żmien għal żmien.
>
> »Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158, billi (i) għall-ewwel sentejn li tibda mill-iskandenza li jmiss, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.25% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500).»

18. L-atturi ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord.

19. Meta fetħu l-kawża kostituzzjonali l-kera li kienu jirċievu l-atturi kien ta' mitejn u wieħed u ħamsin euro (€251) fis-sena. Dan iżda kien għax l-atturi ma fittxewx li jieħdu ż-żjidiet li kienet tagħti l-liġi qabel ma daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158. Fil-fatt fit-tielet u r-raba' premessa għat-talbiet fir-rikors kostituzzjonali l-atturi qalu hekk:

> »3. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fit-30 ta' April 1980 u l-intimati peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun €302.82c u dan sat-30 ta' April 1995 wara liema perjodu l-kera kellha terġa' togħla għal €443.91c u reġa' kellu jiżdied fit-30 ta' April 2010 ammontanti għal €637.03c fis-sena u tibqa' tiżdied mill-1 ta' Jannar 2013 skond ir-rata ta' inflazzjoni *ai termini* tal-Att X tal-2009 u fl-1 ta' Mejju 2013 il-kera kellha tiżdied għal €679.45c u terġa' tiżdied fl-1 ta' Mejju 2016 għal €693.47c u illum biż-żidiet *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018.
>
> 4. Illi effettivament illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €251.00c fis-sena mingħand l-intimati konjuġi Harmsworth.«

20. Effettivament is-sidien komplew għarrqu l-posizzjoni tagħhom meta ma fittxewx li jieħdu għall-inqas iż-żjidiet li kienet tagħti l-liġi u komplew, minflok, jaċċettaw kera anqas minn kemm kienet tagħtihom il-liġi. Il-kwistjoni issa hija jekk id-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom għadux qiegħed jinkiser, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B tal-Kap. 158, jew jekk, kif igħid l-Avukat tal-Istat, l-art. 12B joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

21. L-ewwel qorti sabet illi, fil-preżent, il-kera fis-suq huwa ta' tnax-il elf euro (€12,000) fis-sena, waqt li bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera l-kera għall-ewwel sentejn wara s-sentenza huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena, għas-sentejn ta' wara l-kera jkun erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, u

għas-sentejn ta' wara dawk ikun ta' ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena.

22. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta[1] qalet hekk dwar ir-relazzjoni bejn il-kera fis-suq u l-kera xieraq f'każijiet fejn il-kerrej, bħal fil-każ tallum, ikun jeħtieġ protezzjoni soċjali:

> »103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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. … … … With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. … … …
>
> »104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
>
> »105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation. In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.«

23. Dak li jingħad fil-para. 105 tas-sentenza ta' Cauchi ma huwiex relevanti għall-kwistjoni preżenti; ikun relevanti għall-għanijiet tal-kumpens għad-danni mġarrba qabel id-dħul fis-seħħ tal-art. 12B għar-raġunijiet mogħtija fil-para. 18 u 20 ta' din is-sentenza.

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett

[1] Cauchi *v.* Malta, rik. nº 14013/19, 25 ta' Marzu 2021.

elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-

possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord. Il-bord kellu s-setgħa li jżid il-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur kapitali tal-proprjetà u għalhekk kellu s-setgħa li, b'interpretazzjoni tal-art. 12B konformi mal-kriterji tad-drittijiet fondamentali, u meqjusa wkoll il-possibilità li semma l-bord stess ta' sussidju mill-Awtorità tad-Djar, jagħti żjieda li kienet tkun tajba u biżżejjed. Din il-qorti iżda ma hijiex qorti ta' appell mid-deċiżjoni tal-bord; l-atturi għandhom jitqiesu li kienu sodisfatti bid-deċiżjoni tal-bord la ma ressqux appell minnha, u ma jaħtix l-Avukat tal-Istat jekk l-atturi ma fittxewx quddiem it-tribunal kompetenti r-remedju li qegħdin ifittxu issa.

27. Dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat għandu għalhekk jintlaqa'.

28. Ngħaddu issa għat-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat li jgħid illi l-kumpens li għandu jitħallas lis-sidien għall-ksur tad-drittijiet tagħhom "ma għandux jitħallas *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda għandu jitħallas bis-saħħa ta' ordni tal-qorti mogħti taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta".

29. Dan huwa minnu. L-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex inkorporat fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"], u, kif sewwa jgħid l-Avukat Ġenerali, il-qorti tordna l-ħlas ta' kumpens bis-saħħa ta' dak li jgħid l-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-art. 4(2) tal-Kap. 319 u mhux taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

30. L-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa'. Dan ma jagħmilx differenza prattika iżda huwa utli li ma nkunux laxki u approssimativi meta niċċitaw disposizzjonijiet tal-liġi.

31. Ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti. L-atturi wkoll ressqu aggravju fuq il-*quantum*, għalkemm naturalment l-atturi jidhrilhom illi l-kumpens għandu jkun iktar waqt li l-Avukat tal-Istat huwa tal-fehma illi l-kumpens għandu jkun inqas. Il-qorti sejra għalhekk tqis iż-żewġ aggravji flimkien.

32. Ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser hekk:

> »Ir-Raba' Aggravju: Il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv
>
> »25. Illi l-esponent jirrileva li għalkemm il-qrati muniti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali jistgħu jagħtu kull rimedju li jidhrilhom xieraq, madanakollu r-rimedju fil-forma tal-kumpens li ngħata mill-ewwel qorti mhuwiex rimedju ġustifikat. Ma jridx jintesa li l-iskop tad-dis-posizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sabiex jiġu stabbiliti *standards* u s-sejbien ta' vjolazzjoni ta' dawn l-i*standards* huwa r-rimedju ewlieni;
>
> »26. Illi fl-ewwel lok, għandu jiġi nnutat li l-ewwel onorabbli qorti ħasset li l-kumpens li għandu jiġi mħallas lir-rikorrenti, illum appellati, għandu jkun dak ta' €1,000 għal kull sena illi fiha kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti. Infatti, l-ewwel onorabbli qorti ħadmet din is-somma fuq medda ta' erbgħin sena, u *cioè* mis-sena 1980 sas-sena 2019;
>
> »27. Illi *dato ma non concesso* li din ir-regola li ħarġet biha l-ewwel onorabbli qorti hija waħda legalment korretta, fid-dawl ta' dak li qiegħed jiġi ilmentat fit-tieni aggravju ta' dan ir-rikors tal-appell, l-appellant huwa tal-umli fehma li f'każ li din l-onorabbli qorti tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant ikun proprizju li mis-somma likwidata mill-ewwel qorti jitnaqqas €1,000 għal kull sena illi fiha ma kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u *cioè* għas-snin 2018 u 2019;
>
> »28. Illi f'kull każ, l-appellant jġib għall-attenzjoni ta' din l-onorabbli qorti l-fatt li l-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti kien kumpens eċċessiv tenut kont tal-fatt li hawn qegħdin nitrattaw kontroll ta' użu u mhux teħid forzuż;
>
> »29. Illi fil-każ odjern, l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma

kellha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' tagħha u *cioè* mill-aspett ta' proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

»30. Illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. … … …,

»33. Dan kollu jimplika li l-ammont ta' €40,000 mogħti mill-ewwel qorti bħala kumpens huwa bil-wisq eċċessiv u jixtraq li jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. … … …

33. L-argument illi ma għandux jingħata kumpens iżda biss jiġu stabiliti "*standards*" huwa manifestament insostenibbli. Min ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għandu jingħata kumpens xieraq, kemm pekunjarju u kemm morali, u ċertament mhux biżżejjed għalih li jinħolqu *standards* – jekk jinħolqu – li jgawdi minnhom ħaddieħor.

34. L-argument dwar kontroll ta' użu u għanijiet soċjali wkoll ma huwiex tajjeb. L-atturi għalkemm baqgħu sidien ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u d-dħul li setgħu jdaħħlu mill-proprjetà ma kienx xieraq u proporzjonat. Il-fatt illi s-sid ma jdaħħalx il-kera li kien idaħħal fis-suq ħieles jista' jiġi ġustifikat biss jekk, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, fosthom il-għan soċjali tal-liġijiet tal-kera, il-kera li effettivament idaħħal ma jkunx għal kollox sproporzjonat meta mqabbel mal-kera fis-suq ħieles. Rajna illi bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>[2] tnaqqis ta' madwar ħamsin fil-mija (50%) jista' jkun ġustifikat, iżda l-kera li setgħu jdaħħlu l-atturi – ukoll li kieku ħadu dak kollu li kienet tagħti l-liġi dak iż-żmien – kien ferm anqas minn hekk.

2 Para. 22, *supra*.

35. Tassew illi, kif rajna fil-konsiderazzjonijet dwar it-tieni aggravju[3], fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum ma jistax jingħad illi l-atturi ġarrbu ksur ukoll fis-snin wara l-2018. Madankollu, meta mqabbel mat-tul ta' żmien qabel l-2018 li l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom, il-kumpens mogħti mill-ewwel qorti attribwibbli għas-snin qabel l-2018 huwa relativament żgħir, u ma jiġġustifikax tnaqqis fil-kumpens, aktar u aktar meta tqis dak li sejjer jingħad dwar l-aggravju tal-appell inċidentali tal-atturi.

36. Dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk ma jistax jintlaqa'.

37. Dwar il-kwistjoni tal-*quantum* l-atturi għamlu dawn l-osservazzjonijiet fit-tweġiba tagħhom għall-aggravju tal-Avukat tal-Istat u fl-appell inċidentali tagħhom:

> »Illi mhux talli l-kumpens mhux wieħed eċċessiv, talli huwa baxx wisq fiċ-ċirkostanzi, u dan kif ser jiġi spjegat.
>
> »Illi skond ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, l-esponenti għamlu telf pekunjarju ta' madwar €147,475 tul is-snin, *oltre* illi sofrew danni morali fuq medda kbira ta' żmien.
>
> »Illi l-kumpens likwidat mill-ewwel onorabbli qorti kien ta' biss €40,000, *cioè* 27.12% tat-telf subit mir-rikorrenti.
>
> »Illi bid-dovut rispett, mhux korrett illi l-ewwel onorabbli qorti ħarġet b'"regola sempliċi" u *cioè* illi tiffissa kumpens ekwivalenti għal elf euro (€1,000) għal kull sena illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti.
>
> »Illi minn hawn biss, wieħed jinduna illi l-ewwel onorabbli qorti ma qisitx t-tip ta' proprjetà u l-valur sostanzjali tagħha, iżda addottat *blanket approach* ta' elf euro għal kull sena, liema *blanket approach* mid-diċitura tas-sentenza jidher illi l-ewwel onorabbli qorti għandha intenzjoni tibda tapplikah għal kull kawża ta' din ix-xorta li jkollha quddiemha.
>
> »Illi dan mhux il-mod korrett ta' kif wieħed jasal għal likwidazzjoni tal-kumpens u r-regola m'għandhiex tkun waħda "sempliċi" kif qalet l-ewwel qorti iżda waħda li tqis il-fatturi kollha.

[3] Para. 17 *et seqq.*, *supra*.

»Illi jekk wieħed jqis il-każistika kollha tal-qrati tagħna, inkluż ta' din il-Qorti Kostituzzjonali, rigwardanti kawżi ta' din ix-xorta, u jestrapola minn tali każistika l-fatturi kollha illi b'mod predominanti jispikkaw kważi f'kull kawża meta l-qorti tqis l-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, wieħed jikkonkludi illi dawn jikkonsistu *inter alia* fis-segwenti:-

»a. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-liġi;

»b. l-użu tal-fond;

»ċ. jekk l-inkwilini humiex kapaċi jew le illi jħallsu kera xierqa;

»d. kemm fadal żmien biex skond il-liġi l-fond possibiliment imur lura għand ir-rikorrenti;

»e. iż-żmien li damu r-rikorrenti u l-awturi tagħhom ibatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità – f'dan il-każ għexieren ta' snin;

»f. l-inerzja tal-Istat meta baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

»g. in-nuqqas ta' rimedju effettiv u l-konsegwenti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

»h. il-kera mħallsa mill-inkwilini, li għandha titnaqqas mill-ammont dovut;

»i. il-miljoramenti fil-fond magħmula mill-inkwilini, li jgħollu l-valur tal-proprjetà;

»j. il-fatt illi r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom ma setgħux raġjonevolment jipprevedu x-xejriet ekonomiċi tal-pajjiż li ġabu magħhom żieda qawwija fil-prezz tal-proprjetà, minkejja r-restrizzjonijiet imposti fil-leġislazzjoni;

»k. il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-qrati f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu.

»… … …

»Illi l-esponenti jħossu illi billi illi huma għamlu telf ta' kważi €147,475.00ċ, skond il-prinċipju ta' *restitutio in integrum* huma intitolati jirċievu l-istess ammont li huma għamlu f'telf bħala danni, liema ammont, jekk jiġi diminwit minn din l-onorabbli qorti, applikati dawn il-valuri murija fit-tabella fuq referita, għall-każ in eżami, m'għandux jkun inqas minn €77,070.44ċ, sabiex jkun jikkombaċja mal-ammont ta' danni mogħti f'kawżi oħra simili, iktar u iktar meta dan l-aħħar dawn il-qrati għollew bil-bosta il-*quantum* ta' kumpens li qed jingħata f'kawżi ta' din ix-xorta, u dan sabiex jersqu viċin ta' dak li ilha tisħaq il-Qorti Ewropea li għandu jiġi likwidat.

»Dan aktar u aktar meta wieħed iqis illi r-rikorrenti f'din il-kawża kienu affaċċjati wkoll b'tibdil leġislativ illi bidel drastikament r-reġim legali li kien jirregola l-proprjetà tagħhom – fi kliem ieħor, din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet pre-1979 u b'hekk ir-rikorrenti sofrew dannu ikbar minn sidien oħra bħalha illi sabu ruħhom f'sitwazzjoni simili iżda taw il-proprjetà tagħhom wara li kien diġà daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Sidien bħal dawn tal-aħħar ukoll jirċievu danni konsiderevoli f'kawżi bħal dik odjerna, u saħansitra ġieli ħadu ferm aktar minn 50% mit-telf li jkunu għamlu. Dan il-persentaġġ għandu

jkun ogħla fil-każ odjern għax il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet pre-1979.

»Illi dan il-kumpens għandu jitħallas *oltre* d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv.

»Illi minn rassenja tal-ġurisprudenza tal-qrati tagħna u wkoll dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment jkun ammont fl-akwati ta' madwar €5,000.

»Illi f'dan il-kuntest ssir referenza għall-kawża Appell Kostituzzjonali numru 22/2013/1 fl-ismijiet Evelyn Montebello *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fis-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Lulju 2018, fejn ġie deċiż illi:-

> »"40. Din il-qorti taqbel mar-rikorrenti illi "l-fatt li r-rikorrenti ħallew snin twal jgħaddu qabel ma pproponew il-proċeduri" m'għandux iwassal għat-tnaqqis fil-kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur tad-dritt fondamentali tagħhom. Kif ingħad aktar 'il fuq, ladarba l-azzjoni ma waqgħetx bi preskrizzjoni, iż-żmien meta l-atturi għażlu li jfittxu rimedu ma għandux jintuża bħala argument kontrihom, aktar u aktar meta s-sitwazzjoni li wasslet għall-ksur tad-drittijiet tagħhom għadha sseħħ.
>
> »41. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor imressaq mir-rikorrenti illi l-fatt li bis-saħħa ta' din is-sentenza l-atturi sejrin jingħataw ir-rimedju ulterjuri li ma jibqgħux marbuta bid-disposizzjonijiet tal-liġi li kisru d-dritt fondamentali tagħhom m'għandux iwassal għal tnaqqis fl-ammont ta' kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur ta' dak id-dritt. Dak ir-rimedju qiegħed jingħata sabiex ma jibqax iseħħ il-ksur tad-dritt filwaqt illi l-kumpens huwa r-rimedju għall-ksur ġà mġarrab mill-atturi matul iż-żmien li kienu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

»Illi għalhekk m'għandux jingħata widen minn din l-onorabbli qorti għas-solitu argument li jsir mill-intimat Avukat tal-Istat f'kawżi ta' dan ix-xorta fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens, u dan għar-raġunijiet elenkati fis-sentenza fuq referita.«

»… … …

»Illi l-kumpens likwidat mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi awmentat kif fuq spjegat, u *cioè* skond dak espost mill-appellati rikonvenzjonanti b'risposta għar-raba' aggravju tal-appellant Avukat tal-Istat, liema kumpens għandu jiġi awmentat abbażi tat-telf *ossia* l-prinċipju ta' *restitutio in integrum* … … …

»Illi dan il-kumpens għandu jitħallas oltre d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, sad-data tal-pagament effettiv.»

38. Regola ġenerali li tagħti kumpens ta' elf euro (€1,000) għal kull sena li l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom, kif għamlet l-ewwel qorti,

ma hijiex regola tajba, għax ma tqisx il-*quantum* tat-telf li jkunu ġarrbu minħabba dak il-ksur. Naturalment, akbar ma jkun in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera tas-suq u l-kera xieraq, akbar ikun it-telf u d-dannu, u ma tistax tagħti kumpens b'rata uniformi li ma tqisx ukoll iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari. Il-qorti għalhekk taqbel mal-atturi li l-metodu li bih imxiet l-ewwel qorti biex waslet għall-*quantum* tal-kumpens ma kienx wieħed tajjeb.

39. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor tal-atturi illi l-fatt li l-atturi damu ħafna snin qabel ma fittxew rimedju m'għandux ikollu relevanza għad-danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi *vigilantibus non dormientibus jura subveniunt*, sakemm it-talba ma waqgħetx bi preskrizzjoni l-mogħdija taż żmien ma għandhiex ikollha relevanza. Ma taqbilx iżda illi hija "l-kera mħallsa mill-inkwilini li għandha titnaqqas mill-ammont dovut". Kif imfisser fuq[4], jekk is-sidien għażlu li ma jinqdewx għall-inqas bil-jedd li kienet tagħtihom il-liġi fiż-żmien relevanti, u b'hekk ħadu anqas minn dak li kienet tagħtihom il-liġi, ma jistgħux issa jippretendu d-differenza bħala danni: għal dak in-nuqqas *imputent sibi*.

40. Meqjusa l-fatturi relevanti, fosthom il-għan soċjali tal-liġi, in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera fis-suq u l-kera li kienet tagħti l-liġi, it-tul ta' żmien kemm ilhom l-atturi mċaħħda mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom, il-fatt li mhux bilfors għal dak iż-żmien kollu l-atturi kienu sejrin isibu jikru l-proprjetà, il-fatt illi l-atturi iffrankaw ċerti spejjeż li, bir-

---

[4] Para. 20 sa 23, *supra*.

reġim tas-suq, x'aktarx kienu jkollhom jagħmlu bejn kirja u oħra, u l-inċertezza li għad hemm dwar meta l-atturi jistgħu jieħdu lura l-pussess ħieles tal-proprjetà, il-qorti hija tal-fehma li kumpens ta' ħamsa u sittin elf euro (€65,000) għal danni materjali jkun aktar xieraq mill-kumpens likwidat mill-ewwel qorti. Lill-atturi għandu jingħata wkoll kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) għad-dannu morali.

41. F'dan is-sens għalhekk il-qorti sejra tilqa' l-appell inċidentali tal-atturi.

42. Ngħaddu issa għall-ħames u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. L-Avukat tal-Istat igħid hekk:

> »35. Illi bid-dovut rispett, fid-dawl ta' dak li ntqal f'dan ir-rikors tal-appell, l-esponenti jissottometti li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta meta ordnat li l-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrenti (illum appellati) u tal-istess appellant għandhom jitħallsu mill-appellant Avukat tal-Istat, u għalhekk dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.»

43. Meta tqis illi t-talbiet tal-atturi kienu, fil-biċċa l-kbira, milqugħa, u illi l-appell tal-Avukat tal-Istat intlaqa' biss f'partijiet – il-leġittimazzjoni passiva tal-konvenuti Harmsworth, illi r-rimedju jingħata mhux taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda taħt l-art. 46 tal-Kostituzzjoni u l-art. 4 tal-Kap. 319, u illi ma jistax jingħad li kien hemm ksur ukoll fiż-żmien wara l-2019 – li ma jagħmlux differenza sostanzjali, il-qorti ma tarax li dan l-aggravju jistħoqqlu li jintlaqa'.

44. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni u minn dak inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tħassarha fejn ħelset lill-konvenuti Harmsworth mill-ħarsien tal-ġudizzju u, minflok, tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti Harmsworth;

    ii. tħassarha fejn sabet ksur ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

    iii. tħassarha fejn illikwidat id-danni fis-somma ta' erbgħin elf euro (€40,000) u, minflok, tillikwida d-danni materjali fis-somma ta' ħamsa u sittin elf euro (€65,000) u d-danni morali fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000), b'kollox sebgħin elf euro (€70,000) li għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat lill-atturi;

    iv. tħassarha fejn iddikjarat illi d-danni għandhom jitħallsu taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tgħid, minflok, illi d-danni għandhom jitħallsu taħt l-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-art. 4(2) tal-Kap. 319;

    v. tikkonfermaha fil-bqija.

45. L-ispejjeż tal-appell, kemm dak ewlieni u kemm dak inċidentali, iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm