# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**AĠENT PRESIDENT**

**ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF**

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta’ nhar il-Ħamis, 21 ta’ Ottubru, 2021.**

**Numru 1**

**Referenza Kostituzzjonali Numru 57/2020/1 MCH**

**Marilyn Tanti**

***v*.**

**Joseph Paul Vella u martu Theresa Vella u Avukat tal-Istat; u b’dikriet tal-25 ta’ Ġunju 2020, wara l-mewt tal-attur Joseph Paul Vella, il-kawża tkompliet f’isem Theresa Vella bħala l-werrieta tiegħu**

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fid-29 ta’ Settembru 2020 wara referenza li saritilha mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri). L-ewwel qorti sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi għat-tgawdija ta’ ħwejjiġha mħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’

Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u tat rimedju għal dan il-ksur. Ir-raġuni għala l-ewwel qorti sabet ksur hija illi l-art. 5(3)(*b*) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] ma jaħsibx għall-possibilità illi sid-il kera jitlob permess lill-Bord li Jirregola l-Kera biex ma jġeddidx il-kirja minħabba li jeħtieġlu jieħu l-pussess tal-fond sabiex imur jgħix fih, taħt il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 9(*b*) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kap. 69]. L-Avukat tal-Istat appella dwar is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi.

2. Il-fatti li wasslu għal din ir-referenza kostituzzjonali ġew imfissra hekk fil-provvediment tal-qorti li ordnat ir-referenza:

> »Fl-1965, Emily Stivala (omm l-attriċi) tat il-fond … Birkirkara b'sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lill-konvenuti Joseph Paul u Theresa konjuġi Vella, li kien jagħlaq fl-1 ta' Ġunju 1982.
>
> »Bl-Att XXIII tal-1979 saru emendi fil-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fosthom l-artikolu 12(2)(*a*) li jipprovdi li meta f'data qabel il-21 ta' Ġunju 1979 tkun ingħatat b'ċens temporanju dar tal-abitazzjoni għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, fi tmiem l-enfitewsi, jekk l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett.
>
> »Meta fl-1982 skadiet is-subenfitewsi temporanja, bdiet il-kirja skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Dwar dan mhemmx kontestazzjoni.
>
> »Fis-7 ta' Novembru 2016, l-attriċi Marilyn Tanti, issa sid il-kera tal-fond, ippreżentat din il-kawża kontra l-konvenuti fil-Bord li Jirregola l-Kera. Spjegat li għandha bżonn il-fond sabiex tmur tgħix fih hi stess, u għalhekk talbet lill-bord jawtorizzaha tittermina l-kirja u tirriprendi l-pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu ta' lokazzjoni korrenti, u *cioè* fl-1 ta' Ġunju 2017. Fir-rikors promotur ippremettiet li t-tbatija li ser issofri jekk it-talba ma tintlaqax "... hija ferm ikbar minn dik li ser ibatu l-intimati f'każ li t-talba tiġi milqugħa".
>
> »Fit-23 ta' Jannar, 2017 l-attriċi ppreżentat kawża kostituzzjonali (67/2017 – <u>Marilyn Tanti *v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u>) li biha qiegħda tattakka l-artikolu 12 tal-Kap. 158 b'riferenza għall-fond oġġett tal-kawża tal-lum u fond ieħor. Fir-rikors spjegat li l-ilment tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni "... peress li l-emenda

żżid max-xorta ta' proprjetà li tista' tittieħed pussess tagħha, iżżid malfinijiet li għalihom l-istess proprjetà tista tittieħed pussess tagħha, tirregola l-kumpens mogħti mingħajr referenza għall-valur reali tal-fond u tippriva lir-rikorrenti mid-dritt ta' aċċess lejn il-qrati ordinarji rigward il-kumpens ġust li jistħoqqilha; u dan kif illum stabbilit u kkonfermat diversi drabi mill-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta".

»B'sentenza tas-7 ta' Jannar 2019 il-Bord tal-Kera iddeċieda li l-artikolu 5(3)(*b*) tal-Kap. 158 ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera ma jġeddidx il-kirja minħabba li għandu bżonn li jieħu l-pussess tal-fond sabiex imur igħix fih. Għalhekk ċaħad it-talba tal-attriċi.

»Fit-22 ta' Jannar 2019 l-attriċi appellat u talbet lil din il-qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-bord u:

»(i) primarjament tilqa' t-talbiet tagħha kif dedotti fir-rikors promutur;

»(ii) sussidjarjament, jekk din il-qorti tħoss li huwa hekk meħtieġ sabiex ma ċċaħħadx lill-partijiet mill-benefiċċju tad-doppju eżami, tirrimetti l-proċess lura lil dak il-bord sabiex dan jieħu konjizzjoni tal-provi u sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet fuq il-grad ta' bżonn rispettiv tagħhom u mbagħad jiddeċiedi fuq it-talbiet tal-esponenti;

»(iii) iktar sussidjarjament, jekk din il-qorti tħoss li ma hijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi fuq ksur ta' drittijiet fundamentali, minħabba l-esklużjoni *a priori* u b'mod assolut tal-possibilità għall-bord u għal din il-qorti stess, riżultanti mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, li jikkunsidraw il-grad ta' bżonn relattiv rispettiv tal-partijiet għall-okkupazzjoni tal-fond lokatizju, tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel referenza kostituzzjonali lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u warajha, jekk ikun il-każ, lill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex tiddeċiedi fuq dak il-mertu.«

3. Wara li semgħet lid-difensuri tal-partijiet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) qieset illi t-talba tal-attriċi appellanti sabiex issir referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali ma kinitx fiergħa jew vessatorja. Iddikjarat ukoll li l-ilment li ressqet l-attriċi "mhuwiex identiku għal dak li għamlet fil-kawża kostituzzjonali numru 67/2017" u li "filwaqt li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla l-possibilità li sid il-kera jitlob lill-bord sabiex ma jġeddidx il-kirja ta' dar għaliex għandu bżonn il-fond għall-użu personali tiegħu jew tal-

familja, dik il-possibilità ma teżistix fil-każ ta' kirja li tkun bdiet bis-saħħa tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158"[1].

4. Fil-provvediment hawn fuq imsemmi tat-23 ta' Diċembru 2019 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) għalhekk laqgħet it-talba attriċi u ordnat referenza kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha sabiex twieġeb għal dawn il-mistoqsijiet:

> »1. L-artikolu 5(3)(*b*) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi l-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija ta' ħwejjiġha (artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987), peress li kuntrarjament għall-artikolu 9(*b*) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera titlob permess lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma ġġeddidx il-kirja li tkun trid id-dar biex tmur tgħix fiha taħt il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-istess disposizzjoni?
>
> »2. Fl-affermattiv tgħid x'inhu r-rimedju li għandha tingħata l-appellanti (ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Il-Pulizija *v.* Robert Agius tad-29 ta' Marzu 2019).«

5. L-Avukat tal-Istat għamel dawn l-osservazzjonijiet wara l-provvediment tat-23 ta' Diċembru 2019:

> »… … …
>
> »L-esponenti jsostnu … illi t-talba hija improponibbli u dan peress illi l-Kap. 69 u Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma reġimi legali separati u distinti minn xulxin u ma jistgħux jiġu kkumparati ma' xulxin biex jiġi stabbilit jekk qegħdinx jiġu leżi id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Biex jiġi stabbilit jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dak li jrid jiġi eżaminat huwa r-reġim legali li japplika għaliha fl-intier tiegħu kif fil-fatt qiegħed isir fil-kawża surreferita u mhux isir tqabbil ta' reġim legali ma ieħor.
>
> »… … …
>
> »Sabiex jiġi stabbilit jekk teżistix leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali applikabbli

[1] Fil-provvediment tagħha tat-23 ta' Diċembru 2019 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) iddikjarat li "fil-każ ta' kirja li bdiet bis-saħħa tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, sid il-kera tista' titlob li ma ġġedidx il-kirja biss fil-każijiet kontemplati fl-artikolu 5(3)(*b*) tal-istess liġi. Każijiet li ma jinkludux dak li għandha bżonn li tieħu lura l-pussess tad-dar għall-użu personali tagħha". Żiedet tgħid li "mad-daqqa t'għajn wieħed ma jifhimx għalfejn hemm dik id-distinzjoni bejn l-artikolu 9(*b*) tal-Kap. 69 u l-artikolu 5(3)(*b*) tal-Kap. 158". Ara *fol*. 3 tal-proċess.

fit-totalità tiegħu u mhux iqabbel reġim ma' ieħor, kif qed tiġi mitluba tagħmel din l-onorabbli qorti.

»Kemm il-Kap. 69 u kemm il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu drittijiet lill-sid il-kera. Għalkemm il-Kap. 158 ma jipprovdix għal possibilità ta' ripreża tal-fond f'każ ta' bżonn għall-użu personali, il-Kap. 158 jipprovdi għal drittijiet oħra illi ma jinstabux fil-Kap. 69. F'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza fost l-oħrajn għall-jedd li għandu sid il-kera li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi reveduta għal-ammont sa tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq. Hemm ukoll il-possibilità ta' ripreża tal-fond jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapi tat-test tal-mezzi stabbilit bl-istess liġi, kif ukoll il-possibilità li l-kirja tiġi xolta jekk il-proprjetarju tal-fond ikun jista' jipprova li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

»L-esponent jeċepixxi wkoll illi l-fatt waħdu illi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera ma jġeddidx il-kirja minħabba li jkollu bżonnu li jieħu l-pussess tal-fond sabiex imur jgħix fih hu ma huwiex leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Il-fatt waħdu illi reġim partikolari jagħti possibilità ta' ripreża tal-fond għal raġuni partikolari li ma tinstabx fir-reġim l-ieħor ma ssarrafx f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistipulawx illi sid il-kera irid neċessarjament ikollu d-dritt ta' ripreża tal-fond jekk hu ikun jeħtieġ il-fond sabiex imur jgħix fih hu. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirrikonoxxu illi l-istat huwa intitolat illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali però jesiġu illi kull miżura illi tittieħed mill-istat irid ikollha bażi legali, ikollha għan leġittimu u tkun proporzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi l-fatt waħdu illi l-Kap. 69 jipprovdi għar-ripreża tal-fond f'każ ta' bżonn għall-użu personali meta l-Kap. 158 ma jipprovdix għal tali possibilità jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imfissra l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex it-tweġiba għar-riferenza kostituzzjonali magħmula mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) permezz ta' digriet tat-23 ta' Diċembru 2020 tkun fis-sens li l-fatt illi l-artikolu 5(3)(*b*) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera titlob permess mill-Bord li jirregola l-Kera sabiex ma ġġeddidx il-kirja biex tmur tgħix fih hi ma jilledix id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … il-qorti tirrispondi għal kweżit magħmula lilha mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Diċembru 2019 billi:

»tiddikjara illi l-artikolu 5(3)(*b*) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi l-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija

ta' ħwejjiġha *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987 billi ma jipprovdix għal possibilità illi sid il-kera titlob permess lill-bord biex tmur tgħix fiha taħt il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 9(*b*) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini;

»tiddikjara illi l-intimati Vella ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispos-izzjonijiet tal-artikolu 5(3)(*a*) u (*b*) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

»tordna lir-reġistratur sabiex igħaddi lura l-atti lill-qorti riferenti sabiex dik il-qorti tkun tista' tiddisponi mill-każ skond din is-sentenza.«

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

»Id-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-proprjetà

»Il-kweżit illi sar lil din il-qorti jirrigwarda essenzjalment ir-raġunijiet a bażi ta' liema sid ta' proprjetà jista' jitlob illi jirriprendi l-pussess tal-istess proprjetà mill-inkwilin provduti fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jir-regola kirjiet illi jkun oriġinaw minn konverżjoni ta' konċessjoni enfitewtika temporanja f'kirja. A kuntrarju tal-Kapitolu 69, il-Kapitolu 158 ma jipprovdix għal possibilità ta' ripreża tal-fond fil-każ illi jkun jirriżula illi s-sid għandu bżonn il-fond għalih innifsu jew għall-familja tiegħu. Din il-qorti qiegħda għalhekk tiġi mistoqsija jekk dan in-nuqqas jistax ikun leżiv tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol dwar il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»L-artikolu 5(3)(*b*) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

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

»L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija ħielsa tal-possedimenti tiegħu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> »"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
>
> »"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

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

> »"... fejn *si tratta* minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà, u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (*lawfulness*), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

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

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

»Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi *et v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et* (PA 11/05/2017):

> »"illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna."

»It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. *Detto* dan, din id-diskrezzjoni m'hijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi imposti mill-Konvenzjoni.

»Ir-reġim legali maħluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta diġà ġie skrutinizzat diversi drabi, u ġie stabbilit illi din il-liġi għandha għan leġittimu fl-interess ġenerali. Din il-qorti ma ngħatat l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn id-deċiżjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien intiż sabiex jipproteġi inkwilini bħala parti minn qafas aktar wiesa' ta' protezzjoni tad-dritt għal akkomodazzjoni għal skopijiet soċjali, li huwa għan ikkonsidrat bħala wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali, u għaldaqstant qiegħda tagħmel dan ir-raġunament tagħha.

»Però, m'huwiex biżżejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun waħda leġittima u fl-interess ġenerali. Tali interferenza trid tkun ukoll neċessarja f'soċjetà demokratika, fis-sens illi għandu jkun hemm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit permezz ta' dawn l-artikoli.

»Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment

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

»Fuq dan il-punt, ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet Angela *sive* Gina Balzan *v.* L-Onorevoli Prim'Ministru *et* (Kost 07/11/2012) illi:

> »"Hekk kif il-gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-gvern, u *sta* għall-gvern jara li liġi, applikabbli *erga omnes*, twassal għal-konsegwenzi mixtieqa, però, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust.
>
> »"Jinkombi fuq il-gvern li joħloq mekkaniżmu li f'kull każ iwassal għal bilanċ ġust ..."

»Il-qorti tagħraf illi n-nuqqas tal-possibilità illi sid ta' proprjetà soġġetta għall-kirja regolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jkun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond jekk ikollu bżonnu għalih innifsu jew għal membru tal-familja tiegħu diġà ġie meħud in konsiderazzjoni mill-Qorti Ewropea bħala fatt leżiv tad-dritt sanċit permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet Amato Gauci *v.* Malta (QEDB, 15/09/2009) kien ġie deċiż f'dan ir-rigward illi:

> »"It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, Velosa Barreto, cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners."

»Il-qorti tagħmel ukoll referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani *et v.* Avukat Ġenerali *et* (PA, 11/02/2015) fejn il-proporzjonalità ta' dan ir-reġim legali ġiet eżaminata *in vista* tal-istorja ta' dan l-att:

> »"Illi l-qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979), fil-liġi kien diġà ilu s-snin li ddaħħlu disposizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-disposzzjonijiet tal-Kap u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979,

> kien eċċezzjoni għar-regola ta' x'jiġri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftiehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x' setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-għeluq ta' kirja (jew ta' konċessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-qorti tħoss li din il-preċiżazzjzoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġà liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkommodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja."

»Il-qorti rat li l-artikolu 9(*b*) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għall-possibilità illi sid jieħu lura l-pussess ta' fond mikri minnu fil-każ li juri illi jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, dejjem jekk juri wkoll illi l-kerrej jista' jsib akkomodazzjoni alternattiva li tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu u li tkun qrib ix-xogħol tiegħu fil-każ li jkun jaħdem. Għalkemm huwa minnu illi b'mod ġenerali il-paragun huwa odjuż, din il-qorti tara li ma tressqet l-ebda raġuni għalfejn il-leġislatur ma setax jittenta li joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta kien diġà ittenta li jagħmel hekk fil-Kapitolu 69 snin qabel ma ġie ppromulgat il-Kapitolu 158.

»Fil-fehma ta' din il-qorti l-impossibilità għar-rikorrenti illi tikseb lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fil-każ illi turi illi tkun teħtieġ din il-proprjetà għaliha nnifisha jew għal familjari tagħha joħloq preġudizzju sproporzjonat fil-konfront tar-rikorrenti, speċjalment ikkonsidrat illi din l-impossibilità hija applikabbli anke jekk ma jkunx jirriżulta illi l-inkwilin għandu bżonn protezzjoni fil-forma ta' akkomodazzjoni soċjali. Għalkemm huwa minnu illi d-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jistgħu jiġu limitati mill-istat fl-interess ġenerali, jibqa' mhux permess għall-istat illi jeħles mill-obbligi tiegħu billi jaddossa r-responsabbilità kollha għat-twettiq tal-obbligi tiegħu fuq spallejn iċ-ċittadin ordinarju. Dan aktar u aktar meta l-istat ilu issa jiġi mwissi dwar il-preġudizzju sproporzjonat li dan in-nuqqas qiegħed jikkawża liċ-ċittadin ordinarju għal aktar minn għaxar snin, iżda kompla jonqos milli jaġġorna din il-liġi sabiex tiġi in linja mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

»Għaldaqstant fil-fehma tal-qorti l-impossibilità għar-rikorrenti li tingħata lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fil-każ illi turi li hi jew familjari tagħha għandhom bżonnha huwa leżiv tad-drittijiet tagħha sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-2 t'Ottubru 2020 li għalih l-attriċi wieġbet fis-16 t'Ottubru 2020. Wieġbet ukoll il-konvenuta Theresa Vella fil-31 ta' Mejju 2021 u qablet mal-aggravji tal-Avukat tal-Istat.

9. Effettivament l-Avukat tal-Istat igħid illi, għalkemm l-art. 12B tal-Kap. 158 ma jaħsibx għal possibilità li sid il-kera jikseb lura l-fond f'każ ta' bżonn għall-użu tiegħu jew tal-familja, dan l-artikolu qiegħed jagħti lis-sid drittijiet oħra illi jissodisfaw l-element ta' proporzjonalità. Igħid ukoll illi l-fatt li taħt il-Kap. 69 hemm dik il-possibilità għas-sid ma jfissirx illi n-nuqqas tal-Kap. 158 li jagħti l-istess possibilità jwassal għal ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid. Ifisser dan l-uniku aggravju tal-appell hekk:

> »L-esponent isostni illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta sabet leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi fl-eżerċizzju tagħha l-qorti qieset l-artikolu 5(3)(*b*) f'vakwu mingħajr ma qieset il-Kap. 158 fit-totalità tiegħu, speċjalment fid-dawl tal-emendi riċenti introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018 li permezz tagħhom daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-esponenti jħossu aggravat ukoll mill-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti kkunsidrat u ċċitat sentenzi illi ngħataw qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158; liema sentenzi ovvjament ma kkunsidrawx dan l-artikolu ġdid fil-liġi, u naqset milli tieħu in konsiderazzjoni sentenzi wara li dan l-artikolu daħal fis-seħħ.
>
> »L-esponent jsostni illi, għalkemm il-Kap. 158 ma jipprovdix għal possibilità ta' ripreża tal-fond f'każ ta' bżonn għall-użu personali, bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B inħoloq fil-liġi bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ jissodisfa l-element ta' proporzjonalità illi huwa meħtieġ sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali relatati mal-proprjetà. F'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza fost l-oħrajn għall-jedd li għandu sid il-kera li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi reveduta għal ammont sa tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq. Hemm ukoll il-possibilità ta' ripreża tal-fond jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapi tat-test tal-mezzi stabbilit bl-istess liġi, kif ukoll il-possibilità li l-kirja tiġi xolta jekk il-proprjetarju tal-fond ikun jista' jipprova li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.
>
> »Għaldaqstant illum il-ġurnata, minn meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 'il quddiem, fl-umli fehma tal-esponent ma jistax jingħad illi l-prinċipju tal-proporzjonalità qiegħed jiġi miksur u dan *nonostante* l-fatt illi ma tistax tintalab ir-ripreża tal-fond għall-użu personali. F'dan ir-

rigward l-esponent jagħmel referenza għas-sentenza Josephine Azzopardi *pro et nomine v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019 fejn il-qorti qalet hekk:

> »"Iżda llum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-artikolu 12B, ix-xenarju legali nbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew estiżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, il-bord issa għandu s-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.
>
> »Din il-qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-artikolu 12B dwar il-mezzi, l-artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u / jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti speċie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi bord."

»Fid-dawl tas-suespost, l-esponent isostni illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġiet indirizzata il-kwistjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalità u għaldaqstant għalkemm l-artikolu 5(3)(*b*) ma jagħtix il-possibilità awtomatika tar-ripreża tal-fond f'każ ta' bżonn għall-użu personali, il-Kap. 158 qiegħed jagħti lis-sid drittijiet oħra illi jwasslu illi l-element ta' proporzjonalità rikjest mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa xorta waħda sodisfatt.

»L-esponent isostni wkoll illi l-fatt waħdu illi reġim partikolari jagħti possibilità ta' ripreża tal-fond għal raġuni partikolari li ma tinsabx fir-reġim l-ieħor ma ssarrafx f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistipulawx illi sid il-kera irid neċessarjament ikollu d-dritt ta' ripreża tal-fond jekk hu ikun jeħtieġ il-fond sabiex imur jgħix fih hu. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirrikonoxxu illi l-istat huwa intitolat illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali però jesiġu illi kull miżura illi tittieħed mill-istat irid ikollha bażi legali, ikollha għan leġittimu u tkun proporzjonali (ara f'dan is-sens Hutten-Czapska *v.* Poland deċiża mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Ġunju 2006). Għaldaqstant ma jistax jingħad illi l-fatt waħdu illi l-Kap. 69 jipprovdi għar-ripreża tal-fond f'każ ta' bżonn għall-użu personali meta l-Kap. 158 ma jipprovdix għal tali possibilità jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Għaldaqstant u *in vista* tal-premess, fl-umli fehma tal-esponent dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ.«

10. L-attriċi wieġbet hekk:

»Dan l-ilment jirrigwarda l-impossibbiltà għall-esponenti li hija titlob l-iżgumbrament tal-inkwilin tal-fond tagħha f'każ, bħal dak tagħha, li hija jkollha bżonn assolut u inevitabbli li tuża dak il-fond għaliha nnifisha.

»Issa ma jistax jiġi innegat li fiż-żmien meta l-esponenti bdiet il-proċeduri 114/2016, il-Kapitolu 158 ma kien jipprevedi l-ebda rimedju f'dan is-sens; anzi kien jipprojbixxi lil sid il-kera milli jitlob ir-ripreża tal-fond abbażi ta' din il-kawżali. Ma huwiex meħtieġ li nitbiegħdu iktar mis-sentenza tal-Bord tal-Kera f'dawn il-proċeduri sabiex tinsab konfermata skjetta ta' dan il-prinċipju.

»L-argument tal-esponenti huwa li hija din il-projbizzjoni fiha nnifisha li tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha, u dan irrispettivament u indipendentement minn kwalsiasi paragun ma' dak li jipprovi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fi kliem ieħor, il-leżjoni tad-dritt ma hijiex ibbażata fuq paragun bejn dawn iż-żewġ atti leġiżlattivi, imma fuq il-fatt minnu nnifsu li l-Kap. 158 ma jippermettix ir-ripreża minħabba l-bżonn impellanti da parti ta' sid il-kera.

»Il-paragun u kontradistinzjoni bejn dak li jipprovdu l-Kap. 158 u l-Kap. 69 rispettivament qatt ma kien intiż sabiex iservi ta' bażi għall-konstatazzjoni tal-leżjoni tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà u lanqas huwa neċessarju jew rilevanti għal dik il-konstatazzjoni. Jista' jservi biss sabiex jenfażizza u jsaħħaħ tali konstatazzjoni u xejn iktar.

»Għalekk l-aggravju tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward huwa wieħed ineffettiv u bla ebda bażi.

»L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li l-emendi fil-Kap. 158 introdotti bl-Att XXVII.2018 illum jeliminaw il-leżjoni tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà riżultanti mill-inabbiltà assoluta għal sid il-kera li jitlob ir-ripreża minħabba l-bżonn tiegħu innifsu.

»Dan l-argument huwa, fl-umili fehma tal-esponenti, wieħed kompletament fallaċi. Għaliex anki wara dawn l-emendi ma hemm ipprospettata l-ebda possibbiltà għal sid il-kera li jirriprendi l-pussess ta' ħwejġu meta huwa jew hija jkollhom bżonn assolut ta' dak il-fond.

»Kif innota tajjeb l-Avukat tal-Istat, ir-riżultat ta' dawn l-emendi jinsab fl-artikolu 12B tal-Kap. 158. Issa, qari minuzzjuż ta' dan l-artikolu juri li imkien fih il-leġiżlatur ta l-iċken ħjiel li tista' tkun permessa r-ripreża minħabba l-grad ta' bżonn ta' sid il-kera.

»Infatti dan l-artikolu huwa mmirat sabiex jevita l-leżjoni tad-dritt ta' sid il-kera għal kumpens ġust mill-kera li huwa jirnexxilu jieħu meta huwa jiġi mġiegħel iħalli l-proprjetà tiegħu tibqa' tkompli tiġi okkupata mill-*ex*-enfitewta b'titolu ta' kera bl-applikazzjoni tal-emendi li kienu ġew introdotti fil-Kap. 158 lura fl-1979. Dak u xejn iktar.

»Infatti l-uniku provvediment li nsibu fl-artikolu 12B li b'xi mod jipprospetta t-terminazzjoni tal-kirja jinsab fis-subartikoli 2 u 4 tiegħu, li jipprovdu kif ġej:

> »"(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd 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 preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

»Imbagħad is-subartikolu 3 jistabbilixxi kriterji tad-dħul u tal-kapital għat-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandhom jiġu applikati mill-bord sabiex jara jekk hux possibbli li l-inkwilin jiġi mġiegħel iħallas l-ammont rivedut ta' kera. U s-subartikolu 4 jkompli jikkonferma li l-perspettiva li minnha l-leġiżlatur qiegħed iħares lejn is-sitwazzjoni hija dejjem dik tal-inkwilin, u qatt u imkien il-bżonn ta' sid il-kera li jmur jgħix ġo daru:

> »"(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, 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 il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."

»L-esponenti tissottometti li għalhekk dawn l-emendi ma jagħmlu xejn sabiex jeliminaw il-leżjoni gravi tad-dritt tagħha li xi darba tgawdi l-proprjetà tagħha, li hija l-unika proprjetà li għandha f'Malta fejn hija tista' tmur tgħix l-aħħar ftit snin ta' ħajjitha b'ċerta deċenza.

»Jiżdied jingħad li anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss, jista' jingħad li f'dan l-artikolu hemm ċenn, żgħir kemm huwa żgħir, għat-tutela tad-dritt ta' sid il-kera, ma jistax jitqies li l-fatt li sid il-kera jiġi mġiegħel jistenna ħames snin oħra wara s-sentenza tal-bord, b'kera li ma jistax jitqies għajr bħala kera ssussidjat minnu u mhux mill-gvern, jirrappreżenta bilanċ ġust u xieraq bejn id-drittijiet u l-aspettattivi tas-soċjetà in ġenerali fuq naħa, u dawk ta' sid il-kera fuq in-naħa l-oħra.

»Finalment l-Avukat Ġenerali jipprova jsostni l-appell tiegħu billi jirreferi għal dik li huwa jiddeskrivi bħala s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Azzopardi *v.* Avukat Ġenerali tat-12 ta' Lulju 2019.

»L-esponenti tibda biex tirrileva li din ir-riferenza hija żbaljata: is-sentenza inkwistjoni ingħatat fl-ismijiet Josephine Azzopardi *v.* Onor. Prim'Ministru. Għalkemm ċerta li din l-onorabbli qorti taf b'dan il-fatt, jibqa' l-fatt li din ir-referenza skorretta għamlitha iktar diffiċli għall-avukat sottoskritt li jirrintraċċja din il-kawża, u l-Avukat tal-Istat kien imissu qagħad iktar attent b'sens ta' lealtà lejn il-partijiet l-oħra u anki lejn din l-onorabbli qorti.

»Fit-tieni lok, f'dik is-sentenza din l-onorabbli qorti mkien ma kienet mitluba tindirizza l-kwistjoni jekk hemmx leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà minħabba l-fatt li sid il-kera jinsab prekluż b'mod assolut milli jitlob ir-ripreża ta' ħwejġu f'każ ta' bżonn personali: il-kwistjoni kienet tirrigwarda biss il-punt jekk l-ementi tal-2018 jipprovdux għal ħlas ta' kera ftit jew wisq ġust meta mqabbel mal-miżerja ta' kera li s-sid seta' jitlob bejn l-1979 u l-2018.

»Fit-tieni lok, l-Avukat Ġenerali (*recte*: Avukat tal-Istat) donnu injora l-fatt li f'dik is-sentenza din l-onorabbli qorti sabet li anki fir-rigward tal-kwistjoni eżaminata kienet teżisti leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u fil-fatt akkordatilha kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €15,000 u danni morali fl-ammont ta' €5,000. L-emendi tal-2018 ġew ikkunsidrati biss għall-finijiet tal-kwistjoni jekk is-sid għandux rimedju sabiex jitlob reviżjoni fl-ammont tal-kera pagabbli b'mod li dan l-ammont ikun jirrispekkja b'mod raġonevoli l-valur tal-proprjetà mikrija. La l-emendi infushom u wisq u wisq inqas is-sentenza ta' din l-onorabbli qorti ma jindirizzaw il-punt involut f'din ir-referenza kostituzzjonali – li huwa

appuntu dak jekk il-preklużjoni li sid jitlob ir-ripreża minħabba l-bżonn tiegħu stess jikkostitwixxix leżjoni separata u totalment distinta mil-leżjoni marbuta mal-ammont tal-kera pparagunat mal-valur tal-proprjetà.

»Għaldaqstant l-esponenti tissottometti bir-rispett li dan l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti, Avukat Ġenerali tal-Istat.«

11. Wieġbet ukoll il-konvenuta Theresa Vella, l-inkwilina:

»Hija taqbel mal-appell tal-Avukat tal-Istat … … …

»… … …

»L-esponenti ssostni li ma huwiex minnu li l-liġi in kwistjoni ma ġietx aġġornata f'dawn l-aħħar għaxar snin, tant li proprju fil-Kapitolu 158 iddaħħal l-artikolu 12B (permezz tal-Att XXVII) applikabbli b'effett mill-10 ta' April 2018, li mhux biss jagħti drittijiet ta' reviżjonl tal-kera pagabbli imma wkoll jagħti drittijiet ta' ripreża u xoljiment tal-kirja taħt il-kundizzjonijiet hemm stabbiliti. Għaldaqstant anki għal din ir-raġuni s-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti hija żbaljata. Huwa ċar li l-liġi diġà indirizzat il-kwistjoni tal-proporzjonalità bejn il-kontroll tal-użu tal-proprjetà u d-drittijiet tas-sid u dina l-onorabbli qorti hija mitluba li tikkunsidra tali żvilupp fil-liġi.

»Bis-sentenza kif deċiza mill-ewwel onorabbli qorti, giet li l-ewwel qorti tat sentenza fuq sub-artikolu ta' artikolu speċifiku (*cioè* s-sub-artikolu (3(*a*)) u (3(*b*)) tal-artikolu 5, meta l-artikolu 12B jipprovdi li dan l-aħħar artikolu (12B) għandu japplika minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 maqtul mill-ewwel qorti.

»… … …

»Il-kliem "minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra" ifissru li, leġislativament, l-imsemmi artikolu 12B ingħata preċedenza ġerarkika fuq l-artikolu 5 tiegħu stess. Għaldaqstant, il-fatt li l-ewwel onorabbli qorti kkunsidrat biss l-artikolu 5 imma mhux ukoll l-artikolu 12B li huwa mogħti prevalenza espressa fuq l-artikolu 5, ifisser li d-deċiżjonl tal-ewwel onorabbli qorti indirizzat disposlzzjonl li l-leġislatur stess kien diġà tefagħha fuq filliera warranija.

»Wara kollox, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jesiġlx li r-rimedji kollha disponibbli għas-sld iridu jkunu mpoġġija, kif tidher li tridhom ir-rikorrenti, f'artikolu wieħed biss tal-liġi in kwistjoni. Għaldaqstant, jingħad li l-ewwel qorti ma kellhiex tindirizza l-ilment kostituzzjonali kontra l-artikolu 5(3)(*b*) biss tal-Kap. 158 u tiskarta u tinjora l-artikoli kollha l-oħra tal-istess Kapitolu 158 biex tagħti ġustifikazzjoni lill-ilment tar-rikorrenti.

»L-esponenti ssostni wkoll li l-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll imkien ma jgħid li jekk il-leġislatur jagħti dritt ta' ripreża f' ertu tip ta' kirja, irid bilfors jagħtih bl-istess mod eżatt f'ċertu tip ta' kirja oħra. U mkien ma jgħid li jekk il-leġislatur jonqos milli jagħti l-istess kawżalijiet ta' ripreża fiż-żewġ xenarji li qed jiġu pparagunati, allura din tkun leżiva tal-istess artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Wara kollox, kirja taħt il-Kap. 69 u kirja frott il-konverż-

joni minn enfitewsi taħt il-Kap. 158 ma humiex żewġ xenarji eżattament l-istess u għaldaqstant ma hemm xejn li jipprekludi lill-istat jirregola l-wieħed differenti mill-ieħor, dment li jkun ħaseb għall-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-għanijiet soċjali in eżami, liema għanijiet soċjali reġgħu ġew anki rikonoxxuti mill-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tar-referenza kostituzzjonali in eżami.

»Iktar minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali stess, fis-sentenza tad-29 ta' April 2016 fl-ismijiet Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et v.* Rosario Mifsud *et* (rik. 72/14) iddikjarat li l-proporzjonalità li jrid dan l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tista' tinnoloq, per eżempju, b'"mekkanizmu li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-esiġenza tal-akkommodazzjoni soċjali, bħal per eżempju billi joħloq sistema ta' sussidjar tal-kera fil-każ li jiġi ipprovat li l-mezzi tal-okkupanti jkunu hekk jeħtieġu". Dan hu dak li fil-fatt ġara fl-2018.

»Għaldaqstant, fl-umli fehma tal-esponenti, kienet żbaljata l-ewwel onorabbli qorti meta fl-istess nifs li kkritikat lill-istat li ma ħax miżuri għal aktar minn għaxar snin biex jindirizza l-preġudizzju sproporzjonat, naqset milli tikkunsidra preċiżament l-emendi fil-liġi li ddaħħlu proprju fil-frattemp għal dan il-preċiż skop.

»F'dan ir-rigward, huwa prinċipju magħruf ukoll li r-rimedji kostituzzjonali għandhom jingħataw biss meta jiġu eżawrti r-rimedji ordinarji kollha, ħaġa li huwa evidenti li r-rikorrenti għażlet li ma tipprevalixxix ruħha minnhom f'dan il-każ.«

12. Jingħad qabel xejn illi l-qorti referenti talbet tweġiba għall-mistoqsija (i) jekk l-attriċi hijiex qiegħda ġġarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha u wkoll, jekk iva, (ii) x'rimedju għandu jingħatalha. Għalhekk huwa leċitu, partikolarment għall-għanijiet tat-tieni mistoqsija, li titqies mhux biss il-posizzjoni legali fiż-żmien meta nfetħet il-kawża li fiha saret ir-referenza, *i.e.* qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018, iżda wkoll ir-rimedji disponibbli llum bis-saħħa ta' dawk l-emendi.

13. Fuq il-meritu, din il-qorti tibda billi tgħid illi taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-fatt waħdu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jagħtu lil sid il-kera possibilità li jikseb lura l-fond mikri għal raġuni partikolari li ma tinsabx ukoll fil-Kap. 158 ma jfissirx bilfors li l-Kap. 158 jikser il-jedd tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu. Għalkemm il-qorti taqbel ukoll mal-attriċi illi l-ilment tagħha ma huwiex imsejjes biss, jew ukoll primarjament, fuq dan l-argument,

madankollu, ma jistax ma jitqiesx ukoll ill-mod kif hija formulata l-mistoqsija tal-qorti referenti:

> »L-artikolu 5(3)(*b*) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jilledi l-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija ta' ħwejjiġha (artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987), peress li kuntrarjament għall-artikolu 9(*b*) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma jipprovdix għall-possibilità li sid il-kera titlob permess lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma ġġeddidx il-kirja li tkun trid id-dar biex tmur tgħix fiha taħt il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-istess disposizzjoni?«

14. Madankollu, għalkemm tassew illi l-mistoqsija ma hijiex sempliċement jekk in-nuqqas ta' possibilità għall-attriċi li tieħu lura l-fond għax teħtieġu għaliha huwiex bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, iżda hi jekk in-nuqqas ta' dik il-possibilità taħt l-istess kondizzjonjiet bħal dawk li jissemmew fl-art. 9(*b*) tal-Kap. 69 kif kien fiż-żmien relevanti (qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021) huwiex bi ksur ta' dawk id-drittijiet, dan il-fatt kif naraw 'il quddiem[2] ma jagħmilx differenza relevanti.

15. Min-naħa l-oħra, ma tistax taqbel mal-Avukat tal-Istat illi, għax bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 tjiebet il-posizzjoni legali tas-sid, dan hu biżżejjed biex titħares il-ħtieġa ta' proporzjonalità bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej. Il-ħtieġa ta' proporzjonalità trid titħares kemm dwar kull disposizzjoni partikolari u kemm fil-kuntest sħiħ tal-bilanċ bejn l-interessi konfliġġenti tal-partijiet.

16. Kif sewwa tosserva l-attriċi, l-emendi tal-2018 huma x'aktarx maħsuba biex iħarsu l-proporzjonalità bejn l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà u l-kumpens għal dak l-indħil, milli biex iħarsu l-proporzjonalità bejn il-ħarsien

---

2 Para. 26 *et seq. infra*.

tal-ħtieġa tas-sid u dik tal-kerrej għall-użu tal-proprjetà. Fil-fatt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, ukoll wara l-emendi, ma jaħsbux għaċ-ċirkostanzi fejn is-sid jista' juri li l-ħtieġa tiegħu għat-tgawdija materjali tal-proprjetà hija aktar urġenti minn dik tal-kerrej. F'ċirkostanzi bħal dawk l-emendi tal-2018 ma jibdlu xejn u s-sidien għadhom fl-istess posizzjoni li kienu fiha qabel.

17. Dan ma jwassalx bilfors għal ksur tal-jedd tas-sid, jekk vantaġġi oħra li ngħata taħt il-liġi kif issa fis-seħħ huma biżżejjed biex ipattu għan-nuqqas tal-possibilità li jieħu lura ħwejġu jekk juri ħtieġa għalhekk. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk, meqjus il-bilanċ li l-liġi tfittex li toħloq bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej, u meqjusa kull disposizzjoni tal-liġi kemm fiha nfisha kif ukoll fil-kuntest tad-disposizzjonijiet l-oħra, id-drittijiet li ngħata s-sid humiex biżżejjed biex ipattu għan-nuqqas ta' din il-possibilità.

18. Il-kwistjoni mela hija din: hemm proporzjonalità mal-ħtieġa tal-ħarsien tal-interessi tal-kerrej u n-nuqqas ta' possibilità għas-sid li jieħu lura l-fond jekk jeħtieġu għalih innifsu, meqjusa wkoll id-disposizzjonijiet li, minkejja dan in-nuqqas, itejbu l-posizzjoni legali tas-sid?

19. Il-qorti tibda billi tosserva illi l-emendi tal-2018 safejn jindirizzaw id-diskrepanza bejn il-kera protett u l-kera li jagħti s-suq ħieles ma jpattux għall-fatt li l-liġi ma tagħtix relevanza għall-bżonn tas-sid li l-fond jokkupah hu jew membru tal-familja tiegħu. Dawk id-disposizzjonijiet ifittxu li jagħmlu ġustizzja "ekonomika" għas-sid għax jagħtuh dħul xieraq mill-proprjetà tiegħu, iżda mhux neċessarjament jagħmlu wkoll ġustizzja "soċjali" jekk is-sid ma għandux fejn joqgħod meta ma jingħatax id-dritt li

jmur joqgħod fi ħwejġu stess. Għalhekk, jekk jinsab li l-impossibilità legali għas-sid li jieħu lura l-fond ukoll jekk juri li jeħtieġu għalih fiha nfisha turi nuqqas ta' proporzjonalità, dak in-nuqqas ma jagħmlux tajjeb għalih id-disposizzjonijiet "ekonomiċi" tal-emendi tal-2018.

20. Disposizzjoni li jista' jkollha relevanza f'dan il-kuntest hija dik tal-artikolu l-ġdid 12B (4) u (8) tal-Kap. 158.

21. L-art. 12B(4) iwassal għat-tmiem tal-kiri wara ħames snin jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Dan ma huwiex direttament marbut mal-ħtieġa tas-sid iżda indirettament jagħti relevanza għad-differenza bejn il-ħtiġijiet soċjali tas-sid u tal-kerrej, għalkemm is-sid xorta jkollu jistenna ħames snin biex jingħata rimedju, li ma jiswielu għal xejn jekk il-ħtieġa tiegħu hija immedjata.

22. Utli wkoll hija d-disposizzjoni tal-art. 12B(8)(*b*):

> »**12B.** (8) (b) Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx il-protezzjoni soċjali … … …:
>
> »Iżda li:
>
> »(i) … … …
>
> »(ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma teħtieġx il-protezzjoni soċjali … … … jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A.«

23. Dawn id-disposizzjonijiet jilqgħu għal parti biss milll-osservazzjoni li għamlet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Aquilina v. Malta[3]:

> »66. The Court further notes that it has not been disputed that the RRB was not an effective remedy enabling the applicant to evict the tenants either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that the couple were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation or could have afforded it. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners.«

24. Għalkemm utli għas-sid u jtejbu l-possibilità tiegħu li jieħu ħwejġu lura jekk juri li l-kerrej ma jeħtieġx il-protezzjoni tal-liġi, dawn id-disposizzjonijiet ġodda ma humiex biżżejjed għax ma jagħtux possibilità li jsir tqabbil bejn il-ħtieġa tas-sid u dik tal-kerrej. Ċertament, jista' jiġri li, jekk kemm is-sid u kemm il-kerrej ikollhom ħtieġa għal akkommodazzjoni, it-tbatija tal-kerrej li jiġi żgumbrat tkun akbar minn dik tas-sid jekk dan ma jingħatax il-fond, u għalhekk il-bilanċ ixaqleb favur il-kerrej. Dan iżda jfisser biss illi l-fatt waħdu illi s-sid mhux dejjem ikollu l-jedd li jieħu l-fond lura, ukoll jekk juri ħtieġa għalih, ma jwassalx neċessarjament għal ksur tal-dritt fondamentali tiegħu minħabba nuqqas ta' proporzjonalità; ma jfissirx ukoll illi s-sid ma għandux ikollu għallinqas il-possibilità li jqabbel il-bżonn tiegħu ma' dak tal-kerrej biex juri li t-tbatija tiegħu tkun akbar. Il-ħtieġa ta' proporzjonalità trid mhux biss li l-kerrej ma jingħatax protezzjoni jekk ikun "*not deserving of such protection*" iżda wkoll li s-sid ikollu possibilità li jikseb lura l-fond "*on the basis of his own need*", imqabbel ma' dak tal-kerrej.

[3] 11 ta' Diċembru 2012, rik. nru 3851/12.

25. Għalhekk, għalkemm ma jistax jingħad illi d-drittijiet fondamentali tal-attriċi qegħdin jinkisru minħabba l-fatt biss li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta ma jagħtuhiex dritt awtomatiku li ttemm il-kirja għax teħtieġ il-fond għaliha nfisha, hemm ksur ta' dawk id-drittijiet għax ma tingħatax lill-attriċi possibilità li turi l-ħtieġa tagħha u li dik il-ħtieġa hija akbar minn dik tal-kerrej.

26. Rajna[4] illi l-mistoqsija tal-qorti referenti ma hijiex dwar in-nuqqas ta' dik il-possibilità għall-attriċi iżda dwar in-nuqqas ta' dik il-possibilità taħt il-kondizzjonijiet li kienu jissemmew fl-art. 9(*b*) tal-Kap. 69 fiż-żmien relevanti, qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021:

> »**9.** Il-Bord jagħti l-permess [biex sid il-kera jieħu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri] f'dawn il-każijiet:
>
> »(*a*) … … …
>
> »(*b*) jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u (ħlief kif xort'oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):
>
> »Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu[5], jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.«

---

4 Para. 13 *et seq. supra.*

5 Il-formulazzjoni ta' dan il-paragrafu ma hijiex feliċi għax it-test ifisser l-oppost ta' dak li trid tgħid il-liġi, *viz.* li mhux meħtieġ li l-kerrej ikollu dar oħra fejn joqgħod jekk jintwera li t-tbatija għas-sid tkun akbar jekk it-talba tiġi miċħuda milli tkun għall-kerrej jekk tintlaqa'. Jekk dan jintwera, il-fatt li l-kerrej "ma jistax isib", mhux li "jista' jsib", xorta għandu "jġib", mhux "ma jġibx", li l-bord jagħti l-permess. It-test ingliż hu aktar ċar: "… … … *the existence of alternative accommodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission* … … … ."

27. Dan ma għandux jagħmel differenza għall-għanijiet tal-konsiderazzjonijiet magħmula fuq, fis-sens li din il-qorti tqis li għandu jitqies il-bżonn tas-sid u li ma għandux ikun meħtieġ għas-sid li juri li l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod jekk it-tbatija tas-sid tkun akbar minn dik tal-kerrej, sitwazzjonijiet li jaħseb għalihom l-art. 9(*b*) tal-Kap. 69.

28. Il-qorti għalhekk issib li wieġbet sew l-ewwel qorti meta għall-ewwel mistoqsija tal-qorti referenti wieġbet fl-affirmattiv. Ma tressaq ebda aggravju dwar il-modalità tar-rimedju mogħti għall-għanijiet tat-tieni mistoqsija.

29. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-qorti referenti sabiex jitkompla s-smigħ fid-dawl tat-tweġibiet għall-mistoqsijiet minnha magħmula. Tordna wkoll li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat mir-reġistratur lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

30. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jkunu regolati fid-deċiżjoni finali fil-proċeduri quddiem il-qorti referenti.

| | | |
|---|---|---|
| Giannino Caruana Demajo<br>Aġent President | Joseph R. Micallef<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm