MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 34/2010/1

Dr. Cedric Mifsud u Dr. Michael Camilleri bħala mandatarji speċjali ta' Nazzareno Bezzina, Joseph Bezzina,Miriam Bezzina, Catherine Avero, George Bezzina, Angelo Bezzina, kolla eredi ta' Bartolomeo u Giuseppa konjuġi Bezzina
v.
L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri għal kull interess li jista' jkollu

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u tal-konvenut Carmelo Camilleri minn sentenza mogħtija fit-18 ta' Settembru 2012 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-

kompetenza kostituzzjonali tagħha illi (i) iddikjarat illi l-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] – illi bis-saħħa tiegħu enfitewsi temporanja meta tintemm tinbidel f’kiri – huwa “inkonsistenti” mad-dritt fondamentali tal-atturi mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“l-Ewwel Protokoll”], (ii) iddikjarat illi l-konvenut Camilleri ma jistax jinqeda b’dik id-disposizzjoni tal-liġi biex ikompli jżomm il-proprjetà tal-atturi, u (iii) ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas danni.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi huma s-sidien ta’ fond f’Ħal Għargħur. Dan il-fond kien ingħata lill-konvenut Camilleri b’enfitewsi temporanja, b’ċens ta’ disgħin lira (Lm90) fis-sena, li għalqet fis-26 t’Awissu tal-1991, u l-konvenut Camilleri issa għandu l-jedd illi jkompli jżomm il-fond b’kiri taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158. Billi huma tal-fehma illi minħabba f’hekk huma mċaħħda mit-tgawdija ta’ ħwejjiġhom, illi l-kumpens – illi l-kera tkun id-doppju ta’ kemm kien iċ-ċens – huwa sproporzjonat meta mqabbal mal-għanijiet tal-liġi, u illi ma għandhomx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

3. tgħid illi d-disposizzjonijiet tal-liġi fuq imsemmija jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

4. tgħid illi d-disposizzjonijiet fuq imsemmija huma “nulli u bla effett” għaliex jiksru l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; u

5. taghtihom dawk ir-rimedji li jidhrulha li huma xierqa, fosthom dak li jerġgħu jieħdu l-proprjetà f’idejhom.

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

“1. tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 13, Charlotte Alley, Għargħur, u għalhekk m’għandux effett. Għaldaqstant l-intimat Camilleri ma jistax jinvoka

dan il-provvediment biex jibqa’ jabita fil-fond oġġett ta’ dawn il-proċeduri;
“2. tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ għoxrin elf euro (€20,000).
“Spejjeż a karigu tal-intimati.”
7. Waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“Illum il-qorti tat deċiżjoni li jittratta każ identiku fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud *et nomine vs* l-Avukat Generali *et* (rikors 33/2010), u li nstemgħu kontestwalment.
“Għalhekk, qed tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija f’dik il-kawża u għall-fini ta’ din il-kawża taddotta fl-intier tagħhom il-konsiderazzjonijiet hemm magħmula u l-konklużjonijiet li waslet għalihom.
“Il-perit tekniku rrelata li fil-fehma tiegħu l-valur lokatizju tal-fond hu:-
“1. fid-9 ta’ Awwissu 1991 - €2,100 fis-sena, *cioè* €175 fis-sena [*recte*, fix-xahar];
“2. fid-9 ta’ Awwissu 2006 - €7,000 fis-sena, *cioè* €583.33 fis-sena [*recte*, fix-xahar];
“3. Illum - €7,800 fis-sena, *cioè* €650 fis-sena [*recte*, fix-xahar].
“In eskussjoni spjega li l-miljoramenti li saru fil-fond minn Camilleri “... żiedu l-valur lokatizju tal-fond b’madwar seba’ mitt euro (€700) kemm fl-istima tal-2006 u kif ukoll fl-istima tal-2011 tenut kont dak li rajt u ġie verbalizzat fl-access”.
“B’applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-iktar kera li tista’ tintalab illum mir-rikorrenti hi ta’ €838.57 fis-sena wara li l-inkwilin ilu fil-pussess tad-dar għal iktar minn għoxrin (20) sena.
“Wara li l-qorti kkunsidrat dak li jingħad fis-sentenza fuq imsemmija dwar il-likwidazzjoni ta’ kumpens li għandhom jirċievu r-rikorrenti, ser tillikwida s-somma ta’ għoxrin elf euro (€20,000). F’dan il-kuntest il-qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni dak li xehed Camilleri fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 2011 u dak li rrelata l-perit tekniku dwar xogħol li sar wara li skadiet l-enfitewsi temporanja:
““Billi jirriżulta illi lejn is-sena 1991 saru xogħlijiet f’dan il-fond ta’ natura strutturali …, dawn ix-xogħlijiet jiġu

kkunsidrati li kienu għadhom ma sarux fid-9 ta' Awwissu 1991"."

8. Is-sentenza fil-kawża Dr Cedric Mifsud *et nomine v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. kost. 33/2010), li għaliha għamlet referenza l-ewwel qorti, tgħid hekk fi-parti li hija relevanti għall-każ tallum:

"… bis-saħħa tal-artikolu 12(1) tal-Kap. 158 enfitewta li fit-tmiem ta' enfitewsi għal perjodu sa 30 sena, f'każ li l-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, li jkun ċittadin Malti u juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, għandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera mingħand il-padrun dirett. F'dan il-każ ma ġiex kontestat li Azzopardi[1] huma ċittadini Maltin u li fit-tmiem tal-enfitewsi kienu qegħdin jokkupaw id-dar bħala rresidenza ordinarja tagħhom. Kera li l-iktar li tista' tkun hi d-doppju taċ-ċens li kien jitħallas. Il-kera pagabbli tiġi riveduta kull ħmistax-il sena.

"…

"Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġà ġiet trattata mill-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci *vs* Malta (app. numru 47045/06) deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:-

"i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f'kontroll tal-użu tal-proprjetà. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1.

"ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien *"a legitimate social policy"*. Il-qorti osservat:

""Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the 'general' or 'public' interest. The notion of 'public' or 'general' interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

---

[1] Azzopardi kienu l-utilisti tal-fond li dwaru saret il-kawża bir-rikors kostituzzjonali 33/2010.

"iii. Irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità: *"As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see* <u>*Sporrong and Lönnroth*</u> *… §§ 69-74, and* <u>*Brumărescu v. Romania*</u> *[GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)."*

"iv. Il-kera li r-rikorrent kien qiegħed jirċievi kull sena, mija u għoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta' jirċievi skond il-liġi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma' dik li titħallas fis-suq ħieles. Għalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, *"Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit"*. Fil-każ tagħna b'applikazzjoni tal-artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta' Lm99 minn meta għalaq iċ-ċens fl-1991, u 15-il sena wara kien ikollu jedd għal Lm148. L-intimat xehed li kemm ilu li skadiet il-konċessjoni enfitewtika s-sidien ma aċċettawx il-ħlas tal-kera u għalhekk kienet qiegħda tiġi depożitata fil-qorti.

"v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjetà tiegħu, il-possibiltà remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħet tintiret, nuqqas ta' salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u ż-żjieda tal-i*standard of living* f'Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid: *"It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property"*. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija *"... inevitably left the applcċant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"vi. Il-qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu *"... entitled to compensation in respect of the loss of*

control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the '*public interest*'*, such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value".*

"vii. Il-qorti osservat ukoll li wara l-emendi introdotti fl-1995, l-effetti ta' din il-liġi tħassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; *"… a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights"*.

"L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta' enfitewsi fl-1 ta' Ġunju 1995 u wara. B'dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f'Malta, jidher li l-gvern ta' Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta' dawk li bħar-rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjetà tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f'dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz <u>Lindheim and Others *v.* Norway</u> deċiż fit-12 ta' Gunju 2012:-

""Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants' individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community

on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

"Ovvjament m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

"Il-Qorti Ewropea diġà kellha l-opportunità li teżamina l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta' Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta' dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m'għandhiex issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza. Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15-il sena, żmien li din il-qorti tqis li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

"Fir-risposta li ppreżenta fit-3 ta' Settembru 2010 l-intimat qal li minn meta ħa l-fond fil-pussess tiegħu kien għamel spejjeż kbar peress li oriġinarjament kull ma kien hemm kienu tlett imwieqel mingħajr dawl, ilma mingħajr drenaġġ. Qal ukoll li fil-fond nefaq is-somma ta' €35,000, għalkemm meta ġie mistoqsi mill-qorti qal li ma jiftakarx x'kienet l-ispiża. Madankollu mill-atti jirriżulta li kwalsiasi xogħlijiet li setgħu saru kien fil-perjodu tal-enfitewsi, u skond l-artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura għand is-sid bil-benefikati mingħajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi ħlas għall-benefikati. Għalhekk kieku fil-kors tal-enfitewsi temporanja ma daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, fit-tmiem l-enfitewsi s-sidien kien ikollhom xorta d-dritt li jieħdu lura l-fond bil-benefikati li jkunu saru mill-enfitewta. Għalhekk, m'hemmx bażi fl-argument li pproponew il-konjuġi Azzopardi.

"L-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) jipprovdi:-

""(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom

jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

"L-istess jingħad fl-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni:-

""Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-artikolu 47 u tal-artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

"Filwaqt li l-artikolu 242 tal-Kap. 12 jipprovdi li l-Prim'Ministru, matul il-perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data ta' *res judicata* li tkun ddikjarat li "xi strument li jkollu l-forza ta' liġi f'Malta jew xi disposizzjoni tiegħu tmur kontra xi disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew xi dritt tal-bniedem jew libertà fondamentali elenkati fl-Ewwel Skeda li tinsab mal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, jew li tkun *ultra vires*", jista' "... jagħmel regolamenti li jkunu jħassru l-istrument jew id-disposizzjoni rilevanti li tkun ġiet dijkarata bħala li tmur kontra l-Kostituzzjoni jew l-Ewwel Skeda li tinsab mal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea kif imsemmi fis-subartikolu (1)". Provvediment introdott bl-Att XXIV tal-1995, u jagħti x'tifhem li l-Prim'Ministru għandu diskrezzjoni dwar x'għandu jagħmel. Madankollu l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318) huma ċari, fis-sens li provvedimenti jew liġijiet li huma inkonsistenti magħhom "*huma bla effett*". Hi għalhekk il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li jagħtu t-tweġiba ta' x'jiġri f'każ ta' inkonsistenza, mingħajr il-ħtieġa li wieħed jirrikorri għar-regoli ta' interpretazzjoni. Ċertament li provvediment ta' liġi li hu bla effett ma jistax jiġi infurzat. Għalhekk irrispettivament jekk il-Prim' Ministru jeżerċitax il-poter tiegħu skond l-artikolu 242 tal-Kap. 12, il-qrati ma jinfurzawx liġi li ġiet dikjarata inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u/jew l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

"i. għall-ħlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta' 0.13% tal-valur tal-proprjetà. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;

"ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
"iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, *cioè* bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;
"iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
"v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.
"vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjetà per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:
"il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.
"Ir-rikorrenti għandhom ukoll jedd għal kumpens għas-snin kollha li ilhom imċaħħda minn ħwejjiġhom mingħajr dritt li jirċievu kumpens xieraq. Il-perit tekniku Alan Saliba ta stima tal-valur lokatizju tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri:-
"1. fid-9 ta' Awwissu 1991 fl-ammont ta' elfen u disa' mitt euro (€2,900) fis-sena, *cioè* €241 kull xahar;
"2. fid-9 ta' Awwissu 2006 fl-ammont ta' tmint elef u tmien mitt euro (€8,800) fis-sena, *cioè* €733 kull xahar;
"3. illum fl-ammont ta' disat elef u tmien mitt euro (€9,800) fis-sena, *cioè* €816 kull xahar.
"Ir-rikorrenti inkarigaw lill-perit Godwin Abela sabiex jagħmel stima tal-fond. F'rapport datat 11 ta' Ottubru 2010 jingħad li l-fond jiswa €150,000 bil-pussess vakanti, għalkemm jidher li ma kellux aċċess għal ġewwa.

F'rapport ieħor datat 18 ta' Mejju 2011 iddikjara li l-valur lokatizju tal-fond hu ta' €5,250 fis-sena. Wara li l-qorti qieset l-istimi li ngħataw mill-periti, il-kera li skond l-artikolu 12(2) suppost tħallset minn Awwissu 1991, u *"... the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ..."*, ser tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali, bħala r-rappreżentant tal-Istat Malti, sabiex iħallas is-somma ta' tletin elf euro (€30,000) lir-rikorrenti.

"Fil-fehma tal-qorti m'huwiex meħtieġ li l-qorti titratta jekk hemmx ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minħabba l-konklużjoni li qiegħda tasal għaliha."

9. Minn din is-sentenza appella kemm il-konvenut Camilleri b'rikors tat-3 ta' Ottubru 2012 kif ukoll l-Avukat Ġenerali b'rikors tat-8 ta' Ottubru 2012. Il-konvenut Camilleri fisser l-aggravju tiegħu hekk:

"1. illi l-artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 158 ma jaqgħux fl-ambitu tal-artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta … u għaldaqstant il-liġi ma tistax tigi dikjarata mhux kostituzzjonali għax *ai termini* tal-artikolu 6 tal-istess kostituzjoni ma hemm l-ebda konflitt;

"2. illi ċarament ma hemm l-ebda teħid obbligatorju min-naħa tal-istat tal-fond konċernat. L-atturi meta daħlu fil-kuntratt oriġinali ta' ċens temporanju mal-esponent kienu jafu bil-konsegwenzi ta' dan il-kuntratt li l-esponent se jkun protett bil-liġi. Barra minn hekk ir-relazzjoni eżistenti issa bejn l-atturi u l-esponent hi sempliċiment ta' kirja, li hi fl-effetti tagħha identika għal kull kirja li ilha teżisti minn qabel is-sena 1995. Illi l-*aventi causa* [*recte*, l-awtriċi] tal-atturi kienet aċċettat il-kera u għalhekk is-sid u dak li jikri kienu daħlu fi ftehim ġdid konsapevoli tal-konsegwenzi ta' dan il-ftehim;

"3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-istess onorabbli qorti tiddeċiedi li hemm teħid obbligatorju ta' proprjetà, dan it-teħid hu legali u raġjonevoli fl-interess pubbliku. Il-qrati ewropej ukoll aċċettaw li l-istat għandu s-saħħa u l-possibilità li jirregola l-użu tal-proprjetà fil-pajjiż u fuq dan il-qorti stess aċċettat li għandu diskrezzjoni vasta. Il-qorti żiedet iżda li għandu jkun hemm bilanċ bejn

dan il-poter u l-interess taċ-ċitaddin u dan normalment jiġi indirizzat b'kumpens xieraq;

"4. Illi l-atturi qegħdin jitħallsu kumpens raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' Malta. Dan hu evidenti peress li r-relazzjoni bejn l-attur u l-esponent hi sempliċiment ta' kera u li hi identika fl-effetti kollha tagħha għal kull kirja li saret qabel is-sena 1995 ħlief għall-kera dovuta li fil-każ konċernat hi ta' 419.29 euro fis-sena li hi ħafna ogħla mill-ammont dovut mil-kirjiet kollha li bdew qabel is-sena 1995. Dan juri li l-bilanċ neċesarju ġie ċertament milħuq għax li kieku l-kumpens in kwistjoni mhux adegwat u jivvjola d-drittijiet tal-atturi, mela wisq inqas hu adattat il-kumpens mogħti f'kirjiet li ilhom eżistenti minn qabel is-sena 1995. Dan jista' jffiser li anki dik l-liġi hi vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

"5. Illi mingħajr preġudizju għas-suespost, u [jekk] din l-onorabbli qorti tiddeċiedi li l-liġi in kwistjoni tivvjola d-drittijiet tal-atturi, l-istess atturi għandhom jiġu mogħtija kumpens pekunjarju mill-istat u mhux li l-intimat jiġi żgumbrat. Dan minħabba li mhux raġjonevoli li xi ħadd li mexa skond il-liġi jiġi penalizzat u jitkeċċa 'l barra mir-residenza ordinarja tiegħu sempliċiment għax hemm liġi li ġiet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni ta' Malta;

"6. Illi li kieku l-esponent jiġi żgumbrat, din ċarament hi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-istess artikolu 37 għax l-esponent nefaq ammont sostanzjali ta' flus f'fond li kien ċert li se jibqa' jabita fih u għaldaqstant żgumbrament minn dan il-fond ikun qiegħed jiddeprivah b'mod obbligatorju mid-dritt tiegħu;

"7. Illi żgumbrament ta' din il-familja li qiegħda tabita f'dan il-fond bħala residenza ordinajra tagħhom toħloq inċertezza legali lill- familji kollha li qegħdin igħixu f'fondi abbażi tal-istess liġijiet u lill-familji kollha li qegħdin jabitaw f'fondi abbażi ta' kirjiet li ilhom jeżistu minn qabel is-sena 1995. Din l-inċertezza legali tmur kontra l-istess essenza tal-liġi u kontra l-istess interess pubbliku."

10. L-Avukat Ġenerali fisser l-aggravju tiegħu hekk:

"… l-ewwel … qorti ma kienx imissha (i) laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-

artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 13, Charlotte Alley, Għarghur, u għalhekk m'ghandux effett; (ii) iddeċidiet li l-intimat Camilleri ma jistax jinvoka dan il-provvediment biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri; (iii) ikkundannat lill-intimat esponent sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000) …"

11. L-atturi wieġbu kemm għall-appell tal-konvenut Camilleri u kemm għall-appell tal-Avukat Ġenerali fid-19 ta' Ottubru 2012 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, iż-żewġ appelli għandhom jiġu miċħuda.

12. Naraw issa dawn l-aggravji wieħed wieħed.

13. L-ewwel aggravju tal-konvenut Camilleri jgħid illi l-konverżjoni ta' ċens f'kera ma huwiex "teħid" ta' proprjetà u għalhekk ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Bla ma tidħol fil-meritu jekk kirja hijiex jew le "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun", il-qorti tosserva illi dan l-aggravju huwa irrelevanti. L-ewwel qorti ma sabitx illi hemm ksur tal-art. 37; kull ma qalet hu illi "m'huwiex meħtieġ li l-qorti titratta jekk hemmx ukoll ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni", u ma tat ebda deċiżjoni dwar hekk.

15. Tassew illi l-ewwel qorti iċċitat l-art. 6 tal-Kostituzzjoni biex tfisser għala l-liġi impunjata "għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett", iżda din ma kinitx weħedha r-raġuni għala l-qorti ma tatx effett lill-liġi, għax straħet ukoll fuq l-art. 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li jgħid l-istess ħaġa u li waħdu, mingħajr referenza wkoll għall-art. 6 tal-Kostituzzjoni, kien ikun biżżejjed.

16. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

17. It-tieni aggravju tal-konvenut Camilleri hu illi l-awtriċi tal-atturi daħlet minjeddha f'relazzjoni legali miegħu meta tatu l-post b'ċens, u għalhekk ma hemm ebda teħid "obbligatorju" tal-proprjetà. Igħid hekk:

"Illi primarjament fil-Kostituzzjoni ta' Malta tinsab il-frażi li tgħid li l-pussess irid jittieħed mingħand l-individwu "b'mod obbligatorju". Illi wkoll *ai termini* tal-liġi maltija l-abitant tal-fond dejjem kellu protezzjoni mogħtija lilu mill-istat malti u għaldaqstant meta l-attur daħal fil-kuntratt ta' ċens temporanju kien jaf bil-konsegwenzi tal-kuntratt tiegħu u fiex dan il-kuntratt kien se jsarraf fi snin segwenti."

18. Għalkemm dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-Kostituzzjoni (li, kif rajna, ma hijiex relevanti għall-għanijiet tal-appell), l-istess konsiderazzjonijiet igħoddu wkoll taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

19. L-argument tal-konvenut Camilleri, iżda, safejn igħid illi meta l-awtriċi tal-atturi daħlet f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja, setgħet tobsor illi l-post ma hijiex sejra tieħdu lura, ma huwiex tajjeb. Il-kuntratt ta' enfitewsi sar fid-9 t'Awissu 1974, qabel ma għadda b'liġi l-Att XXIII tal-1979 illi daħħal artikoli ġodda, fosthom l-art. 12(2), fil-Kap. 158. L-enfitewsi saret għal sbatax-il sena biex ma titqiesx bħala "kirja" kif imfissra dik il-kelma fl-istess Kap. 158, u biex għalhekk ma tintlaqatx bil-liġijiet tal-kera u s-sid tkun tista' tieħu lura l-post meta tintemm l-enfitewsi. Ma kienx prevedibbli fl-1974 illi ħames snin wara kellu jgħaddi b'liġi l-Att XXIII tal-1979, u għalhekk b'ebda mod ma jista' jingħad illi s-sid tat il-kunsens tagħha għall-kirja li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-emendi magħmula bl-Att XXIII tal-1979.

20. Il-konvenut Camilleri iżda jkompli jgħid hekk:

"Fil-fatt wara t-terminazzjoni taċ-ċens is-sid aċċetta l-kera mingħand Camilleri għal xi żmien mingħajr problemi. Dik l-aċċettazzjoni tal-kera tfisser li b'mod volontarju s-sid aċċetta d-dritt ta' Camilleri bħala persuna li tikri dan il-fond."

21. Bla ma tidħol fil-meritu ta' dan l-aggravju, il-qorti tosserva illi huwa fattwalment żbaljat. L-enfitewsi kienet għal sbatax-il sena mis-27 ta' Awissu 1974[2] u għalhekk għalqet fis-26 t'Awissu 1991. L-aħħar riċevuta saret fid-19 ta' Frar 1991 u tgħid illi s-Sur Camilleri ħallas "ħamsa u erbgħin lira (Lm45) ħlas taċ-ċens … [mis-]26 ta' Frar 1991 sal-25 t'Awissu 1991"[3]. Il-ħlas mill-25 ta' Awissu 1991 'il quddiem, *i.e.* minn wara li spiċċat l-enfitewsi, dejjem sar b'ċedola ta' depożitu fir-reġistru tal-qorti. L-ewwel ċedola saret fit-22 ta' Awissu 1991[4], erbat ijiem qabel ma spiċċat l-enfitewsi. Ma huwiex minnu mela illi "wara t-terminazzjoni taċ-ċens is-sid aċċetta l-kera", u dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

---

2 *Fol*. 58 tal-proċess tal-ewwel qorti.

3 *Fol.* 63 tal-proċess tal-ewwel qorti.

4 *Fol.* 64 tal-proċess tal-ewwel qorti.

22. It-tielet aggravju tal-konvenut Camilleri u l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali huma essenzjalment l-istess, għax it-tnejn jolqtu l-meritu tal-kwistjoni jekk l-art. 12(2) tal-Kap. 158, jew l-applikazzjoni tiegħu fil-każ tallum, huwiex kontroll leġittimu tal-użu tal-proprjetà. L-Avukat Ġenerali fisser dan l-aggravju hekk:
"Illi fl-ewwel lok l-esponent jibqa' jisħaq li meta għadda b'liġi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew aħjar bis-setgħa, li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b'dik il-liġi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqogħdu.
"…
"L-esponent huwa għalhekk aggravat bil-fatt li fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel onorabbli qorti ma rrikonoxxietx adegwatament il-marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni li l-istat għandu dwar kif iwettaq din il-politika għax li kieku għamlet hekk żgur tasal għall-konklużjoni kuntrarja fis-sens li tirrikonoxxi li d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta' din id-diskrezz|oni.
"…
"Illi evidentement … l-ewwel qorti m'evalwatx l-isfond li fih isiru dawn il-kontrolli fuq l-użu tal-proprjetà u *cioè* li fejn hemm interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*.
"…
"Illi ulterjorment jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Aħseb u ara kemm ma jistax jiġi kontemplat xi dritt simili fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għal finijiet ta' *social housing*. Ghalhekk l-esponent huwa ferm perpless bid-dikjarazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti meta qalet li "Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom".
"Isewgwi għalhekk li fil-każ odjern l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma kellha tapplika l-liġi fil-

qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali."

23. Il-konvenut Camilleri wkoll igħid illi "l-istat għandu dritt ċar li jkun jista jikkontrolla proprjetà għall-interess ġenerali". Imbagħad, fir-raba' aggravju tiegħu, il-konvenut Camilleri jkompli jgħid illi l-proporzjonalità tħarset fil-każ tallum:

"… Il-qrati ewropej iddikjaraw li … l-iktar ħaġa importanti hi li jiġi stabilit bilanċ tajjeb bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

"Illi meta l-gvern emenda l-liġi li tirrigwarda l-kera, iddeċieda li l-kirjiet li kienu jiġu regolati taħt il-liġi l-antika, li kienu ilhom fis-seħħ minn qabel is-sena 1995, ma kellhomx ikollhom kera ogħla minn 185 euro fis-sena u dan fl-interess pubbliku biex jipproteġi l-familji li kienu diġà qegħdin igħixu go fondi mikrija. Għaldaqstant l-istat malti ħass li dan l-bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni għad-dritijiet fundamentali tal-bniedem f'każ ta' kirja rezidenzjali li kienet ilha fis-seħħ minn qabel is-sena 1995 kien milħuq bi ħlas massimu ta' 185 euro fis-sena bħala kera.

"Illi f'dina l-kawża l-atturi huma intitolati għal ammont ferm ogħla mill-ammont massimu fil-liġi għal-kirjiet residenzjali li kienu fis-seħħ minn qabel is-sena 1995. Fil-fatt l-atturi qegħdin jitħallsu 419.29 euro fis-sena bħala kera. Għaldaqstant jidher ċar li hemm bilanċ evidenti bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

"Illi l-istess prinċipju msemmi fil-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, fil-liġi maltija hu ibbażat fuq il-prinċipju li jekk ikun hemm forma ta' deprivazzjoni ta' proprjetà, is-sid ta' din l-istess proprjetà jrid jiġi kumpensat b'mod xieraq.

"Illi jekk il-liġi li fuqha nfetaħ dan l-istess każ kostituzzjonali dwar il-validità tagħha tammonta għal forma ta' deprivazzjoni minħabba li s-sid hu marbut f'kirja għal ammont sostanzjali ta' snin, din l-istess liġi hi fl-effett tagħha identika għall-liġi tal-kera għal kirjiet residenzjali li ilhom fis-seħħ minn qabel is-sena 1995.

"Illi jekk l-ammont ta' kera li qegħdin jitħallsu l-atturi li jammonta għal 419.29 euro ma jilħaqx il-bilanċ neċessajru għall-validità rikjesta mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni,

għaldaqstant dan l-istess bilanċ neċessarju hu wisq inqas milħuq mil-liġi rigward il-kera dwar fondi mikrija qabel is-sena 1995 fejn il-kera massima tammonta għal 185 euro fis-sena.

"…

"Illi dan iffiser li biex il-qorti tiddeċiedi jekk kienx hemm il-bilanċ rikjest mil-liġi, ma tistax tara l-valur li kieku l-fond iġib kieku jiġri mikri fis-suq tallum. Il-Qorti Ewropea ċarament indikat illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-prezzijiet tal-kera f'sitwazzjonijiet soċjali u li dan jista' jwassal għal "*significant reductions in the amount of rent chargeable*". Barra minn hekk il-familja li tabita fil-fond konċernat nefqet ammont sostanzjali ta' flus fl-irranġar tal-post li irriżulta f'miljorament ċar fil-valur tal-fond innifsu.

"Illi wkoll biex il-qorti tara jekk kienx hemm il-bilanċ rikjest mil-liġi ma tistax toqgħod fuq l-istima tal-perit iżda trid tikkonsidra l-miljorament evidenti li irriżulta minn spejjeż tal-istess familja abitanti u wkoll il-qorti trid tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-istat għandu dritt jikkontrolla dawn il-prezzijiet tal-kiri u li hu aċċettat li jkunu sostanzjalment anqas mill-prezz tas-suq."

24. Il-qorti sejra tqis dawn it-tliet aggravji – it-tielet u r-raba' aggravji tal-konvenut Camilleri u l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali – flimkien.

25. Fil-fehma ta' din il-qorti, minn qari tas-sentenza jidher ampjament illi ma huwiex minnu illi l-ewwel qorti ma qisitx illi l-kontroll tal-użu tal-proprjetà, ukoll bil-ħsieb illi kulħadd ikollu fejn joqgħod, huwa eżerċizzju leġittimu. Fil-fatt dak li għamlet l-ewwel qorti kien illi, proprju fi kliem l-Avukat Ġenerali stess, tqis il-kwistjoni kollha "mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali".

26. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien *a legitimate social policy*" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-

kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-"realtà ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' *social housing* – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.

27. L-argument imbagħad tal-konvenut Camilleri – illi l-kera li jirċievu l-atturi, għax huwa ogħla mill-mija u tmienja u ħamsin euro (€185) stabbilit bil-liġi għall-kirjiet kontrollati ta' qabel l-1995, mela huwa ġust u proporzjonat – ma huwiex argument validu. Ukoll fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta[5], każ li jixbah ħafna lil dak tallum, fejn iċ-ċens oriġinali kien ta' disgħin lira (Lm90) fis-sena – daqs kemm kien fil-każ tallum – u seta' jiżdied b'mhux aktar mid-doppju kull ħmistax-il sena – ukoll bħal fil-każ tallum – tressaq l-istess argument u l-Qorti Ewropea xorta sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għax:

"Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, 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. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit."[6]

28. Lanqas ma huwa minnu illi meta qieset kemm jiswa l-fond l-ewwel qorti naqset milli tagħti konsiderazzjoni xierqa għall-fatt illi saru fih benefikati mill-konvenut Camilleri stess; l-ewwel qorti anzi qagħdet fuq dak li qal il-perit arkitett meta osserva illi "billi jirriżulta illi lejn is-sena

---

[5] Q.E.D.B. 15 ta' Settembru 2009, rikors numru 47045/2006.

[6] Para. 62.

1991 saru xogħlijiet f'dan il-fond ta' natura strutturali …, dawn ix-xogħlijiet jiġu kkunsidrati li kienu għadhom ma sarux fid-9 ta' Awwissu 1991".

29. Barra minn hekk, għandu jingħad ukoll illi l-ewwel qorti sabet nuqqas ta' proporzjonalità mhux biss fil-*quantum* tal-kera iżda wkoll fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri, fosthom inċertezza dwar jekk is-sid jistax qatt jieħu l-proprjetà f'idejh, nuqqas ta' mekkaniżmu biex jiġi aċċertat jekk il-kerrej jeħtieġx tassew kiri sussidjat mis-sid u nuqqas ta' garanziji proċedurali biex is-sid ikun jista' jieħu l-post lura fil-każ li jkun jeħtieġu. Dwar dan ukoll ikkummentat il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq imsemmi ta' Amato Gauci:

"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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."[7]

30. Dwar l-argument l-ieħor tal-konvenut Camilleri illi min għandu kirja kontrollata ta' qabel l-1995 jista' jsib ruħu f'sitwazzjoni inċerta jekk sid il-kera jfittex rimedju bħal dak li fittxew l-atturi tallum, għandu jingħad illi *adducere inconveniens non est solvere argumentum*. Barra minn hekk, din il-kawża hija dwar konverżjoni ta' ċens f'kera; ma hijiex dwar kirjiet kontrollati ta' qabel l-1995 u ma toħloq ebda preċedent dwar dawk il-kirjiet.

31. Dawn l-aggravji huma għalhekk miċħuda.

32. Il-ħames, is-sitt u s-seba' aggravji tal-konvenut Camilleri u t-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqtu r-rimedju li tat l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenut

[7] Para. 63.

Camilleri ma jistax jinqeda bl-art. 12(2) biex iżomm il-proprjetà tal-atturi b'kiri. L-Avukat Ġenerali fisser dan l-aggravju hekk:

"… l-esponent huwa … aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti li l-intimat Camilleri ma jistax jinvoka dan il-provvediment tal-liġi biex jibqa' jabita fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri. Illi dikjarazzjoni bħal din toħloq mhux biss tħassib imma wkoll inċertezza kbira legali mhux biss għall-intimat Camilleri imma għal mijiet ta' familji oħra li qegħdin fis-sitwazzjoni tagħhom.

"… jekk allura din l-onorabbli qorti tasal biex tikkonferma din il-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti, il-konsegwenza inevitabbli tkun li dawn il-ħafna familji li qegħdin jabitaw f'fondi mogħtija lilhom fl-ambitu ta' *social housing* jirriskjaw serjament li jispiċċaw barra t-triq bla saqaf fuq rashom jekk is-sidien tal-fondi rispettivi jiddeċiedu li jiftħu xi kawża għal żgumbrament.

"Isegwi għalhekk li din l-onorabbli qorti għandha fi kwalunkwe każ tiggarantixxi l-protezzjoni lill-inkwilin intimat."

33. L-istess argument ressqu il-konvenut Camilleri meta qal illi:

"… deċiżjoni hekk [*sc.* ta' żgumbrament], faċli twassal għal numru ta' familji, li strieħu fuq iċ-ċertezza li tagħtihom il-liġi, jispiċċaw bla post fejn igħixu b'mod minimament neċessarju għall-ħajja diċenti minħabba li ma għandhomx il-mezzi sabiex jikru post ġdid minħabba s-sitwazzjoni finanzjarja tagħhom jew minħabba l-età li għandhom. Bla ebda dubju din tkun deċiżjoni li twassal għal ammont ta' familji li jiġu soġġettati għal trattament inuman u degradanti li hu assolutament projbit mill-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem."

34. Ġà ngħad illi *adducere inconveniens non est solvere argumentum*. Barra minn hekk, id-deċiżjoni f'din il-kawża tolqot ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet tallum u ma tolqotx il-familji l-oħra li semmew il-konvenuti[8]. Kull każ

8 Inċidentalment, dan juri l-għaqal tal-interpretazzjoni li ma tagħtix applikazzjoni *erga omnes* lil sentenzi bħal din tallum dwar kompatibilità ta' liġi ordinarja mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali, u turi l-perikolu

għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u jitqies fid-dawl ta' dawk iċ-ċirkostanzi. Ukoll, jekk tassew hemm perikolu li sseħħ din is-sitwazzjoni li qegħdin jaraw il-konvenuti, id-dmir huwa tal-organu leġislativ li jevitaha billi jgħaddi liġi li tħares id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali, u mhux dmir tal-qorti li tevita dik is-sitwazzjoni billi tħalli li jinkisru d-drittijiet ta' min hu parti fil-kawża.

35. Il-konvenut kompla jfisser l-aggravji tiegħu dwar ir-rimedju tal-iżgumbrament hekk:

"illi primarjament il-familja abitanti [*i.e.* il-konvenut Camilleri] … mxiet abbażi tal-liġi u dejjem aġixxiet b'mod leġittimu lejn l-atturi. Barra minn hekk qatt ma kisret l-ebda kundizzjoni li ġiet imposta fuqha waqt li kienet qiegħda tgħix fil-fond konċernat. Għaldaqstant jekk il-qorti tiddeċiedi li l-liġi in kwistjoni tivvjola l-Kostituzjoni ta' Malta, hu l-gvern li għandu jbati l-konsegwenza ta' din u mhux il-familja abitanti li qiegħda tgħix fil-fond b'mod leġittimu u skond il-liġi tal-istat.

"Illi *ai termini* tal-artikolu 242 tal-Kap 12, hu l-gvern malti li għandu r-responsabilità li jirranġa liġi jekk tiġi iddikjarata mhux kostituzzjonali u għaldaqstant ma jagħmel l-ebda sens legali li jekk din ir-responasbilità hi tal-gvern iċ-ċittadin komuni jbati ta' dan in-nuqqas u jitkeċċa minn fond li kien qiegħed jokkupa b'mod leġittimu."

36. Li qiegħed igħid sew il-konvenut huwa illi "hu l-gvern malti li għandu r-responsabilità li jirranġa liġi jekk tiġi iddikjarata mhux kostituzzjonali".

34. Din il-Qorti hi konsapevoli li f'xi sentenzi ta' din il-Qorti[9] saret distinzjoni bejn liġi li fiha nfisha tilledi d-dritt fundamentali tal-proprjeta` u liġi li l-applikazzjoni tagħha tkun hekk tilledi dak id-dritt għaliex ma jiġix rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita` bil-konsegwenza li fl-ewwel każ il-liġi titqies bla effett waqt li fit-tieni każ il-liġi ma titqiesx bla effett. Din il-Qorti ħasbet fit-tul dwar din il-pożizzjoni u tirritjeni li tali distinzjoni hi waħda artifiċjuża u li l-insenjament imsejjes fuqha ma hux sostenibbli. Dan għaliex jekk liġi tiġi biex tkun applikata f'ċirkustanzi li fihom ma jiġix rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita` dan jista'

---

ta' interpretazzjoni li trid dak l-effett *erga omnes*, li bih jintlaqat ħażin ukoll min ma kellu ebda fakoltà jsemma' leħnu fil-kawża.

[9] Ara fost oħrajn Q. Kost. Angela Balzan vs Onor Prim Ministru et. 7/12/2012

jkun biss għaliex dik il-liġi hi applikabbli għal dawk iċ-ċirkustanzi minkejja li ma jiġix rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita`. Tenut kont tal-fatt li l-esiġenza li jiġi rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita` huwa parti integrali mill-protezzjoni mogħti bil-Konvenzjoni lid-dritt tal-proprjeta`, liġi li tkun applikabbli fiċ-ċirkustanzi msemmija minkejja li ma jiġix rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita` hi liġi li tilledi d-dritt fundamentali tal-proprjeta` kif imħares mill-Konvenzjoni u għalhekk f'dawk iċ-ċirkustanzi hi l-istess liġi li hi leżiva tal-Konvenzjoni. In kwantu tali fit-termini tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kostituzzjoni[10] dik il-liġi hi bla effett. Għalhekk din il-Qorti ma tara ebda distinzjoni effettiva bejn liġi li fiha nfisha tilledi d-drittijiet fundamentali tal-individwu u liġi li tilledi dawk id-drittijiet fl-applikazzjoni tagħha. Fiż-żewġ każijiet, iżda, l-effetti tas-sejbien li l-liġi tkun bla effett ikunu arġinati għall-partijiet fil-kawża kif ġia` spjegat.

35. Ma huwiex tal-qorti l-kompitu li "tirranġa" l-liġi billi ddaħħal fiha l-elementi li huma nesqin u tneħħi l-elementi li huma ħżiena biex il-liġi tiġi konformi mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali; il-kompitu tal-qorti, jekk issib, bħal ma sabet fil-każ tallum, illi liġi ordinarja ma hijiex konsistenti ma' dawk id-drittijiet huwa illi tgħid illi dik il-liġi ordinarja "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett", kif igħid u jrid l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"].

36. Essenzjalment, li jridu l-konvenuti huwa illi l-qorti tagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' proporzjonalità billi tikkundanna lill-gvern iħallas danni. Dan l-argument huwa ħażin għal bosta raġunijiet.

37. Qabel xejn irid illi l-qorti tużurpa rwol leġislativ. Il-qorti, bħala organu ġudizzjarju, għandha jew tapplika l-liġi kif inhi, mhux kif jidhrilha li għandha tkun, jew inkella, jekk issib illi dik il-liġi ma hijiex konsistenti mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali, ma tagħtihiex effett. Ma huwiex rwol tal-qorti illi "tirranġa" l-liġi.

38. It-tieni raġuni hi illi n-nuqqas fil-proporzjonalità ma huwiex biss fil-*quantum* tal-kumpens iżda wkoll, kif osservat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata u kif osservat ukoll il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq imsemmi ta' <u>Amato</u>

---

[10] Artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni u Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni

Gauci, fl-inċertezza tas-sid dwar jekk meta jista', jew jekk jistax qatt, jieħu ħwejġu lura, u fin-nuqqas ta' garanziji proċedurali biex jibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi biss min tassew jeħtieġ dik il-protezzjoni. Il-ħlas ta' danni ma jikkorreġix dawn in-nuqqasijiet, li jeħtieġu l-ħolqien ta' proċeduri ġodda bi proċess – jerġa' jingħad – leġislativ mhux ġudizzjarju.

39. It-tielet raġuni hija illi d-danni li tista' tillikwida l-qorti huma d-danni li ġarrbu l-atturi sallum; ma tistax tagħti danni għall-ġejjieni għax ma tafx dan l-istat ta' inkonsitenza mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali kemm sejjer idum. Dan qalitu wkoll il-Qorti Ewropea fil-każ fuq imsemmi ta' Amato Gauci:

"Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the Court to quantify the amount of rent due in the future."[11]

40. Għalhekk, jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompi jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità, bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li jkompli jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas ta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenza għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.

41. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti meta qalet illi "m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra": dak id-dmir huwa tal-leġislatur; id-dmir tal-qorti huwa li tara li liġi li ma tħarisx dak il-bilanċ tkun bla effett.

42. Fl-aħħarnett il-konvenut Camilleri jgħid illi, jekk ma jitħalliex jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap.

[11] Para. 80.

158 biex ikompli jżomm il-fond b'titolu ta' kiri, ikun hu li jġarrab ksur tal-jedd fondamentali tiegħu:
"Illi ukoll jekk dina l-liġi tiġi iddikjarata mhux kostituzjonali u l-familja li bħal issa qiegħda tgħix f'dan il-fond konċernat tiġi żgumbrata, id-deċiżjoni li tiżgombra lil familja abitanti tkun minnha nnifsha vjolazzjoni ċara tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, l-istess liġi li abbażi tagħha l-atturi qegħdin jitolbu żgumbrament.
"Illi din il-vjolazzjoni tissarraf mill-fatt li meta oriġinarjament sar il-kuntratt ta' ċens, li l-liġi bħal issa tgħid li kellu jiġi konvertit f'kera, il-familja abitanti serrħet moħħha fuq l-istess ċertezza provduta mil-liġi li dan il-fond se jibqgħu jabitaw fih sakemm iridu huma. Għaldaqstant abbażi ta' dan il-fatt, l-istess familja għamlet ammont enormi ta' tibdiliet fil-fond fejn effettivament irranġat il-fond konċernat iżda ovvjament biex għamlet dawn it-tiswijiet u modifikazzjonijiet li immiljoraw il-kwalità tal-fond il-familja abitanti nefqet ammont kbir ta' flus.
"Illi hu veru li *ai termini* tal-artikolu 1523 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li ċ-ċenswalist ma jkollu ebda dritt għal kumpens għal modifikazzjonijiet li jkun għamel fuq il-fond iżda s-sitwazzjoni f'din il-kawża hi ferm differenti peress li l-familja abitanti għamlet il-modifikazzjonijiet li għamlet min-ħabba li serrħet rasha fuq il-liġi [li] l-fond se jibqgħu jużawh huma taħt titolu ta' kera wara li jispiċċa ċ-ċens. Li kieku din il-liġi ma kinetx teżisti dawn il-modifikazzjonijiet ma kinux isiru."
43. Dwar dan l-argument il-qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijet:
44. Għalkemm il-konvenut Camilleri jidher li kien għamilha fatta, qabel ma għalqet l-enfitewsi, illi fi tmiemha kien sejjer iżomm il-fond b'kiri, f'dak l-istadju kellu biss aspettativa u mhux jedd miksub. Ma kien hemm xejn li jżomm lil-leġislatur milli jibdel il-liġi u l-konvenut ma kienx ikollu jedd ta' konverżjoni meta tintemm l-enfitewsi. Għalhekk, l-ispejjeż li saru qabel ma ntemmet l-enfitewsi dejjem saru bir-riskju illi fi tmiemha kien sejjer japplika l-art. 1523 tal-Kodiċi Ċivili[12]. Il-konvenut aċċetta dan ir-riskju u għalhekk issa ma jistax jilmenta.

[12] **1523.** (1) Meta jkun hemm id-devoluzzjoni, iċ-ċenswalist ma jkollu jedd għal ebda ħlas għall-miljoramenti, ikunu xi jkunu x-xorta jew il-valur tagħhom …

45. Mix-xiehda iżda ħareġ illi l-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet saru wara li ntemm iċ-ċens u l-konvenut beda jżomm il-fond b'kiri[13]. Dawn ix-xogħljiet saru bi ksur ta' dak li jgħid u jrid l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili:

"1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."

46. Il-konvenut għalhekk ma jistax jilmenta għax sejjer jiġi mċaħħad mill-benefiċċju ta' spejjeż li ma kellu ebda jedd illi jagħmel.

47. L-aħħar aggravju huwa dak tal-Avukat Ġenerali u wkoll jolqot ir-rimedju, din id-darba l-kundanna tal-Avukat Ġenerali li jħallas lill-atturi għoxrin elf euro (€20,000) bħala kumpens għas-snin illi ilhom imċaħħda minn ħwejjiġhom. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

"L-esponent huwa aggravat ukoll bir-rimedju mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għax wieħed ma jista' qatt ipoġġi fuq l-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*.

"Illi fl-umli fehma tal-esponent, jekk l-ewwel qorti dehrilha li r-rikorrenti appellanti [*recte*, appellati] kienu qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li fil-fehma tagħha l-kumpens li kien qed jingħata kien wieħed baxx, ma jfissirx b'daqshekk li biex il-miżien tal-proporzjonalità jerġa' jxaqleb f'postu, ir-rikorrenti kellhom jiġu akkordati kumpens ekwivalenti għall-ammont tal-kera li setgħu jdaħħlu li kieku l-fond setgħu jikruh lil min riedu huma.

"…

"Illi ulterjorment jekk din l-onorabbli qorti tiddeċiedi li tagħti kumpens lir-rikorrenti appellati din għandha tkompli tnaqqsu wkoll tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti appellati damu tmintax-il sena biex jibdew dawn il-proċeduri. Fil-fatt il-proprjetà għaddiet għandhom fl-1992 wara li mietet ommhom u huma fethu l-kawża odjerna fl-2010"

48. Għalkemm huwa minnu illi, kif josservaw l-atturi fit-tweġiba tagħhom, l-ewwel qorti ma tatx kumpens sħiħ bir-rata tas-suq, kif jidher li qiegħed igħid l-appellant fl-ewwel

---

[13] Ara l-aħħar paragrafu tas-silta tas-sentenza appellata miġjuba f'para. 7, *supra*.

parti ta’ dan l-aggravju, fit-tieni parti tal-aggravju l-appellant għandu raġun. Il-konverżjoni tal-enfitewsi f’lokazzjoni seħħet fl-1991 u l-attur fetħu din il-kawża fl-2010, dsatax-il sena wara. Din il-qorti kienet qalet hekk f’sentenza mogħtija fl-24 ta’ Frar 2012 *in re* Louis Apap Bologna *v.* Calcidon Ciantar *et*:

“42. Din il-qorti wara li eżaminat l-atti kollha tal-kawża hi tal-fehma li l-ilment tal-intimati għandu ċertu mertu. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrent aċċetta u tħallas il-kera mill-Awtorità sal-2003 u minn dak iż-żmien sal-2009 għalkemm beda jirrifjuta l-kera u jikkorrispondi mal-Awtorità baqa’ ma pproċedix bil-qorti, lanqas ma fetaħ proċeduri legali ordinarji biex jattakka l-ordni ta’ rekwiżizzjoni. Hu fetaħ il-kawza kostituzzjonali fl-2009 u *cioè* aktar minn għoxrin (20) sena minn meta l-proprjetà ġiet f’idejh.

“43. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza Dr David Tonna *et v.* Kummissarju tal-Artijiet deċiża fit-3 ta’ Marzu 2011, fil-każ fejn persuna tiddilunga milli tadixxi l-qrati għalkemm kellha rimedji ordinarji, mhux eskluż li l-qorti tikkunsidra li tirriduċi l-ammont tal-kumpens (ara wkoll Paul Fenech *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*, Q. Kost. 20/02/2009, u Paola Farrugia *v.* Kummissarju tal-Art, Q. Kost. 30/04/2009).

“44. Għalhekk din il-qorti hi tal-fehma li għandu jkun hemm temperament fl-ammont ta’ kumpens likwidat mill-ewwel qorti.”

49. Dawn il-konsiderazzjonijiet igħoddu wkoll fil-każ tallum. Li kieku l-atturi mxew tempestivament il-ferita ma kinitx tikber daqshekk. Min-naħa l-oħra, il-qorti ma tistax ma tqisx ukoll l-inerzja tal-awtoritajiet illi, minkejja diversi sentenzi li affermaw l-illeġittimità kostituzzjonali tad-disposizzjonijiet tal-liġi meritu tal-kawża tallum, baqgħu ma għamlu xejn biex b’intervent leġislativ jirrimedjaw għas-sitwazzjoni.

50. Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, qieset ukoll l-istima magħmula mill-Perit Alan Saliba, u qieset ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta’ jeddijiet fondamentali, din il-qorti hija tal-fehma illi għandha tnaqqas għal għaxart elf euro (€10,000) il-kumpens li għandu jitħallas lill-atturi għall-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom.

51. Il-qorti għalhekk tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta’ għoxrin elf euro (€20,000) u tikkundannah, minflok, iħallas lill-attturi s-somma ta’ għaxart elef euro (€10,000) bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom; tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

52. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: ħames ishma minn sitta ($^{5}/_{6}$) jħallsuhom l-Avukat Ġenerali u l-konvenut Camilleri flimkien u sehem wieħed minn sitta ($^{1}/_{6}$) jħallsuh l-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------