QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 08 ta' Ottubru, 2019

Rikors Kostituzzjonali Nru: 79/2016 AF

Michael Farrugia

John Farrugia

u

Mark Farrugia ilkoll ahwa Farrugia

Harold Fiott u martu Maria Fiott

Joseph Fiott

Jacqueline Azzopardi

Nathalie Cardona Fiott

John Fiott

Peter Paul Fiott

u

Anna Cassar

vs

L-Avukat Generali

L-Awtorità tad-Djar

u

Grace Ciantar

u

Renald Ciantar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru ħamsa u tletin (35) formanti parti minn blokka ta' flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ, il-Birgu.

Dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1975 permezz tar-*requisition order* bin-numru 34297 u jidher illi l-ewwel ġie allokat b'titolu ta' kera lil ċertu Joseph Ciantar u wara ġie allokat b'titolu ta' kera lill-intimata Grace Ciantar.

Il-fond in kwistjoni kien ġie derekwiżizzjonat b'ordni maħruġa mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali nhar l-20 ta' Awwissu, 2007, minkejja l-protesti ta' l-intimata Grace Ciantar li dak iż-żmien kienet qegħda tokkupa l-istess fond flimkien ma' binha l-intimat l-ieħor Renald Ciantar b'titolu ta' kera wara l-

imsemmi Joseph Ciantar b'dan illi l-Awtorità intimata għamlitha ċara fit-tweġiba tagħha għall-protesti ta' l-intimata Grace Ciantar illi billi hija l-inkwilina legali ta' l-istess fond, id-drittijiet legali tagħha bħala inkwilina ma kienux ser jiġu affettwati u li hija tgawdi l-protezzjoni kollha li jagħtuha l-liġijiet speċjali tal-kera.

Il-kera ta' l-istess fond fis-sena 2007 meta nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni kienet ta' sittax-il lira Maltin (Lm16) fis-sena, liema rata ta' kera kien ilha għal żmien twil, b'dan illi llum il-ġurnata din il-kirja żdiedet, għall-ammont xorta waħda ferm baxx, skond dak li jippermetti l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ.

Minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi imsemmija fil-paragrafu preċedenti.

Inoltre l-kirja in kwistjoni xorta waħda tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien hawn esponenti.

F'dawn iċ-ċirkostanzi effettivament bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv ta' l-istess fond u dana billi l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja.

B'dan il-mod u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti

ġew u qegħdin jiġu imċahhda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom.

Għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur u qiegħed ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimata Grace Ciantar ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera illi hija dovuta għall-okkupazzjoni hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat.

L-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-

tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. fit-tielet lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Grace Ciantar u Renald Ciantar ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ossija flat esternament immarkat bin-numru ħamsa u tletin (35) formanti parti minn blokka ta' flats li jġibu l-isem "Saint Andrew's Flats" fi Triq il-Mandraġġ, il-Birgu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet;

4. fir-raba' lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

5. tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu d-danni sofferti mill-esponenti u/jew kumpens dovut lill-esponenti minħabba tali vjolazzjonijiet.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-intimata Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Din il-kawza ghandha l-istess mertu u fatti ta' kawza ohra li nfethet f'din l-istess Qorti diversament preseduta u li hi fl-ismijiet Michael Farrugia et vs l-Avukat Generali et Rik. 78/16SM u li hi appuntata ghat-13 ta' Ottubru 2016. Ikun fl-interess tal-gustizzja li dawn iz-zewg kawzi jimxu flimkien u dan ghal skop ta' efficjenza u speditezza.

L-atturi jridu wkoll jippruvaw it-titolu taghhom u jridu jippruvaw li huma l-unici sidien tal-fond mertu tal-kawza.

L-atturi ma ezawrewx ir-rimedji moghtija lilhom bil-ligi u ghalhekk din il-kawza ma tistax tregi.

L-Awtorità tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-lanjanzi imqajma f'din il-procedura.

Il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni ma jledix id-dritt fundamentali li jipprotegi l-proprjetà. Intant l-ordni ta' rekwizizzjoni giet imnehhija fl-20 ta' Awwissu 2007.

L-atturi mhux qed jillanjaw mill-fatt li kien gie mahrug Ordni ta' Rekwizizzjoni ghax jafu li tali ordni fil-fatt ma jledix id-dritt fundamentali dwar il-proprjetà. Sentenzi ta' din l-Onor. Qorti anke diversament preseduta jirritjenu li l-istat ghandu dritt jikkontrolla u jimponi kontrolli fuq l-uzu tal-proprjetà ghal skopijiet ta' distribuzzjoni ta' akkomodazzjoni socjali.

Il-kawza kif impostata hi aktar immirata biex tattakka l-kostituzzonalità tal-Kap. 69 (partikolarment l-Art. 3) u l-Art. 1531C tal-Kap. 16 – u ghal dik il-lanjanza l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju f'dan ir-rigward.

Intant ukoll il-Qorti Kostituzzjonali mhijiex il-Qorti adatta biex tillikwida u takkorda danni lil min ikun issubixxa l-istess danni. U jinghad ukoll li l-kumpens li tista' taghti Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali hu biss kumpens li jirrigwarda l-ksur tad-dritt u ma jridx u ma ghandux jirrifletti d-danni li setghu kienu subiti.

It-trapass taz-zmien li ghadda qabel mal-atturi bdew dawn il-proceduri jimmilita kontra l-istess atturi – u ghal Qrati

Kostituzzjonali tali trapass fisser jew li fil-fatt ebda dritt ma kien gie lez jew jekk iva fisser li l-lezjoni ma kienitx wahda sinifikanti – u dan kollu dejjem gie rifless anke fil-kumpens li talvolta gie allokat.

Dawn kienu fil-fatt dwar dan il-kaz li jirrigwarda l-fond 35, Triq il-Mandragg, il-Birgu. RO 34297:

Alphonse Mizzi kien gie allokat proprjetà tal-Gvern u parti mill-procedura, kienet li hu kellu jaghti c-cwievet tal-proprjetà li kien qed jokkupa lid-Dipartiment tad-Djar li kien johrog ukoll Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-istess proprjetà. Il-post kien legalment ghand Carmelo Spiteri li kien censwalista. Però l-istess Carmelo Spiteri kien kera l-fond lil Alphonse Mizzi. La darba Alphonse Mizzi kien gie allokat post tal-Gvern hu kellu jcedi l-kirja li kellu u jaghti c-cwievet lid-Dipartiment a bazi tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni li kien inhareg fid-26 ta' Frar 1975 – RO numru 34297.

Kif id-Dipartiment kellu c-cwievet f'idejh sar ftehim ta' kirja li kien gie ffirmat ma' Joseph Ciantar fl-14 ta' Marzu 1975. Fl-istess gurnata l-emfitewta (Guzeppa Spiteri) kienet giet notifikata dwar min kien ser ikun il-kerrej.

Fil-5 ta' Mejju 1975 hareg ordni ta' rekwizizzjoni fuq Joe Fiott (sid). Is-sid accetta l-kera minghand Joseph Ciantar. Il-kera kienet tammonta ghal Lm16(€37.27).

Fil-15 ta' April 1981 ic-cwievet tal-proprjetà gew ritornati mill-kerrej Joseph Ciantar.

Fit-18 ta' Mejju 1981 il-proprjetà giet allokata lil Grace Ciantar. Fit-12 ta' Gunju 1981 is-sid John Fiott kien gie notifikat min kien ser ikun il-kerrej.

Is-sid accetta l-kera minghand Grace Ciantar. Il-kera kienet tammonta ghal Lm16 (€37.27).

Fl-14 ta' April 1999 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali ircieva ittra u kuntratt li juru s-sid tal-proprjetà sar Harold Fiott.

Fl-20 ta' Awwissu 2007 kemm Harold Fiott kif ukoll Grace Ciantar gew notifkati li l-proprjetà giet de-rekwizizzjonata peress li s-sid kien qieghed jacceta l-kera minghand il-kerrej.

Rat ir-risposta tal-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-istanti ma humiex, u ma jistghu qatt ikunu, il-legittimi kontradittury tar-rikorrenti f'sede kostituzzjonali.

Fit-tieni lok, fil-mertu, r-rikorrenti ghandhom qabel xejn jipproducu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 35, Triq il-Mandragg, il-Birgu.

Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma humiex misthoqqa in kwantu l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert mill-parametri tal-istess artikolu. Dan qieghed jinghad partikolarment, izda mhux limitatament, fid-dawl tal-precedenti gudizzjarji ricenti fir-rispett tal-applikazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' dawk l-insenjamenti li jiddistingwu t-tehid obbligatorju jew forzuz u allura deprivazzjoni ahharija tal-proprjetà minn kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-istess proprjetà.

Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 lanqas ma huma misthoqqa; dan in vista tal-proviso tal-Ewwel Aritikolu surriferit.

Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati in kwantu msejjsa fuq l-ilmenti ewlenija taghhom fir-rispett ta' nuqqas ta' "dhul reali" minn jew "pussess effettiv" tal-fond in kwistjoni; ilmenti dawn li taghhom il-Legislatur digà ha qies u intervjena debitament permezz tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009.

Fis-sitt lok, anke in vista tal-premessi eccezzjonijiet, it-talbiet tar-rikorrenti jibqghu infondati fil-mertu u fil-Ligi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li l-ordni ta' rekwizizzjoni li kien jirrigwarda il-fond Flat esternament immarkat bin-numru 35, St. Andrew's Flats, Triq il-Mandragg, Birgu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti partikolarment tad-dritt ta' proprjetà kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Inoltre qed jitolbu li ghal din il-vjolazzjoni jinghataw kumpens ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

In linea preliminari, r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ordni ta' rekwizizzjoni saret skond il-ligi, ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku. F'kaz ta' rekwizizzjoni, is-sid jibqa' sid tal-proprjetà u jircievi kumpens ghan-nuqqas ta' tgawdija taghha u d-dar tinkera lil terzi biex tipprovdilhom post t'abitazzjoni. Hawn si tratta ta' rekwizizzjoni maghmula in forza ta' ligi intiza biex tikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. L-ordni ta' rekwizizzjoni ma jikkostitwix "tehid" ta' proprjetà jew tehid ta' "pussess" fis-sens legali taht l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, izda jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanea fl-interess pubbliku bi skop socjali li tittaffa l-problema ta' nuqqas t'akkomodazzjoni u jigi zgurat id-dritt ghall-intimità tad-dar li hu relatat u dipendenti mid-disponibiltà ta' djar biex l-individwi jkollhom fejn jghixu. Ghalhekk ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Fir-rigward ta' *policies* ta' natura socjo-ekonomika, huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali", il-Qorti Ewropea ukoll accettat li l-Istat ghandu a *wide margin of appreciation* u l-Qorti tirrispetta l-gudizzju tal-legislatura kemm-il darba dan ma jkunx manifestament minghajr bazi – **Attilio Ghigo vs. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, Qorti Kostituzzjonali, 28/2/05.** Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettività.

L-artikoli li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Intant Emanuel Ciantar gia kien joqghod fil-fond *de quo* qabel il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni ghalhekk l-istess ordni ma biddlet xejn minn dak li kien qed jigri qabel il-hrug tal-istess ordni.

Galadarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti u jekk oltre għall-ordni ta' rekwiżizzjoni l-okkupanti ma kellhom xejn iktar li kien jipproteġihom fil-pussess tal-fond, allura r-rikorrenti kienu ħielsa li jipproċedu sabiex jirkupraw il-fond. Iżda mir-rikors odjern jirriżulta li kienu r-rikorrenti nnifishom li daħlu f'kuntratt ta' kera mal-intimati Ciantar u kien minħabba l-aġir tagħhom stess li ġew marbutin bil-liġijiet speċjali tal-kera.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz biss li din l-Onorabbli Qorti issib li sehhet vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-kumpens xieraq ghall-privazzjoni tal-proprjetà ma ghandux ikun il-valur kummercjali tal-kera tal-fond. Jinghad ukoll li l-Qorti Kostituzzjonali mhijiex il-Qorti adatta biex tillikwida u takkorda danni lil min ikun issubixxa l-istess danni. U jinghad ukoll li il-kumpens li tista taghti Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali hu biss kumpens li jirrigwarda il-ksur tad-dritt u ma jridx u ma ghandux jirrifletti id-danni li setghu kienu subiti.

Rigward il-kumpens mitlub wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti hallew hafna snin jghaddu sakemm infethu dawn il-proceduri. Ghalkemm ir-rikorrenti qed jghidu li l-appartament gie direkwizizzjonati fis-sena 2007 xorta jibqa' l-fatt li r-rekwizizzjoni originarjament sehhet fis-sena 1975. It-trapass ta' dan iz-zmien kollu jitfa dubji serji kemm effettivament r-rikorrenti hassewhom aggravati bl-ordni ta' rekwizizzjoni. Ghal Qrati Kostituzzjonali tali trapass ifisser jew li fil-fatt ebda dritt ma kien gie lez jew jekk iva li l-lezjoni ma kenitx wahda sinjifikanti – u dan kollu dejjem gie rifless anke fil-kumpens li talvolta gie allokat.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-4 ta' April 2017 sabiex iħejji stima tal-fond mertu tal-kawża, inkluż il-valur lokatizju tiegħu.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. Konsegwentement, qegħdin jitolbu dikjarazzjoni tal-Qorti li l-intimati Grace u Renald Ciantar ma jistgħux aktar jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond mertu tal-kawża fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tal-imsemmija liġijiet, kif ukoll danni u/jew kumpens għal ksur tad-drittijiet tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-appartament bin-numru 35, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem 'Saint Andrew's Flats', Triq il-Mandraġġ, Birgu. Dan il-fond kien oriġinarjament rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fis-26 ta' Frar 1975 u allokat b'titolu ta' kera lil ċertu Joseph Ciantar. Il-kera kienet ta' Lm16 fis-sena. Fit-18 ta' Mejju 1981, il-fond ġie allokat lill-intimata Grace Ciantar bl-istess rata ta' kera. Is-sidien, li skont l-informazzjoni li kellu d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali wieħed minnhom kien Harold Fiott, wieħed mir-rikorrenti, kienu qegħdin jaċċettaw il-kera regolarment u allura fl-20 ta' Awissu 2007 kemm Harold Fiott kif ukoll Grace Ciantar ġew notifikata li l-proprjeta kienet ġiet derekwiżizzjonata. L-intimati Grace u Renald Ciantar għadhom jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera sal-lum u s-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

Skont il-Kap. 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss.

L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*
>
> *(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:*
>
> *B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."*

Il-kera awmentata skont il-liġi li kienet qiegħda titħallas lir-rikorrenti sa qabel ma ġiet intavolata din il-kawża kienet ta' €197.55 fis-sena. Skont l-intimata Ciantar, is-sidien mhumiex qegħdin jaċċettaw aktar il-kera u allura din qiegħda tiġi depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti.

Ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu l-kirja kontra r-rieda tagħhom. Skont il-perit tekniku, il-proprjetà tiswa €133,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2017 kien ta' €300 fix-xahar u ċioè €3600 fis-sena.

In linea preliminari, l-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu in atti li r-rikorrenti ġabu din il-prova li ma kienitx kontestata mill-intimati. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Awtorità intimata teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. Il-Qorti, wara li qieset il-premessi u t-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, hija tal-fehma li l-eċċepjenti għandha raġun f'din l-eċċezzjoni tagħha. Ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jilmentaw dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni li kien ħareġ is-Segretarju tad-Djar. Fil-fatt, din l-ordni kienet ġiet irtirata fl-2007. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mit-tħaddim ta' liġi li qiegħda żżommhom milli jieħdu pussess lura tal-proprjetà tagħhom u li għaliha qegħdin jitħallsu kera baxxa. L-ebda talba ma tolqot it-tħaddim tal-Awtorità intimata jew tal-predeċessuri tagħha. Għaldaqstant, l-Awtorità intimata qiegħda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet rimanenti tagħha.

L-intimati Ciantar ukoll jeċċepixxu li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi. Filwaqt illi huwa stabbilit illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux (ara Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Frar 2012), huwa daqstant stabbilit li bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża, l-intimati Ciantar għandhom l-interess ġuridiku li jkunu parti f'din il-kawża anke għaliex jista' jkollha effetti legali fuqhom.

Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-22 ta' Frar 2013:

> *"... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun*

l-effikacità tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti. (enfasi mizjuda).

...

Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."

Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-Avukat Ġenerali u l-intimati Ciantar jeċċepixxu wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Din il-Qorti taqbel li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto, tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Dwar jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda

billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009, li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."*

Madanakollu il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Proprju dwar l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-ilment li jolqot il-provvedimenti tal-Kap. 69, fil-każ ta' George Gauci vs Avukat Ġenerali, tal-31 ta' Mejju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta' din il-Qorti tosserva li mis-subinciz [1] tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta' izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment."

Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata u għaldaqstant, qiegħda tirrispinġi l-eċċezzjoni tal-intimati.

Minkejja ma ressaqx eċċezzjoni formali f'dan is-sens, fis-sottomissjonijiet finali tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali. Jargumenta li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-Kap. 69 ilu jeżisti minn qabel is-sena 1962 u allura a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Imma proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-fuq citata kawza ta' George Gauci vs Avukat Ġenerali:

"Rigward dik il-parti tal-aggravju fejn l-intimat Avukat Generali jissottometti li l-Kap. 69 jezorbita mill-parametri tal-Artikolu 37 in vista ta' dak li jghid l-Artikolu 47 [9] tal-Kostituzzjoni stante li dik il-ligi kienet giet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li l- intimat issenjala u issottolinea l-ewwel parti ta' dak l-artikolu biex juri li dak ir-rekwizit gie sodisfatt, ma uriex kif ir-rekwiziti kontenuti fil-paragrafi minn [a] sa [d] jikkonkorru fil-kaz tal-imsemmi Kap, u ghalhekk anke din il-parti tal-aggravju ghandha titqies bhala insostenibbli."

Il-Qorti qiegħda għalhekk tiskarta dan l-argument tal-Avukat Generali.

Fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal kawża li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Affermazzjoni din li hija skolpita f'termini wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". 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 as housing of the population, which modern societies consider a prime social need 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. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of*

appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that 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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens

shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court] 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*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. 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 Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for

> *the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).*"

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur fis-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fil-kawża riċenti ta' **Cassar v Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, gie ddikjarat:

"(a) <u>Whether there was an interference</u>

In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set

by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the

applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of

considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

<u>Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"</u>

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G`s necessity for such a property, and at a regulated rent. This

Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

Whether the Maltese authorities struck a fair balance

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. 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 (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap

Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. 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 (see Amato Gauci, cited above, § 62).

In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants` state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant

as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Stabbilit illi l-artikolu 37 huwa applikabbli għall-kawża stante li r-rikorrenti ġew effettivament ipprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, għall-finijiet ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, il-Qorti trid issa tara jekk hemmx kumpens ġust għal dan il-kontroll ta' użu.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa msejjes fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis

komprensivament varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat, stante li din il-Qorti hija tal-fehma konsiderata li l-protezzjoni tal-vunerabbli m'ghandhiex tkun obbligu interament tal-proprjetarju privat izda ghandha tkun obbligu li jingarr mill-kollettività.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalet hekk:

> *"Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta' kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.*
>
> *L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u*

kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l- intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is- suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioè dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond tant huwa baxx li dak li suppost qegħdin jippercepixxu f'xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuh f'sena.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera tizdied kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjetà. Minkejja li d-distakk mhuwiex wieħed esaġerat, meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-appartament in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, kompliet tgħarrqet.

Infatti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi:

> *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position."*

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tal-intimati Ciantar hija regolata bil-Kap 69, ir-rikorrenti ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-posizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti

ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimati jista' jikseb fis-suq ħieles.

Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu idejh marbutin b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Fil-kawża ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, intqal hekk:

> "*Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). 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 (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

Hekk ukoll, fil-każ ta' Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, deċiż fis-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "*Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-*

artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

L-Avukat Ġenerali jargumenta li l-kirja kienet ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Dan huwa minnu imma wieħed irid iżomm f'moħħu li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ġie rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet u allura s-sidien ma kellhomx għażla ħlief li jirrikonoxxu lill-inkwilin bil-kera stabbilita. B'żieda ma dan, is-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Meta r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom fit-titolu bdew jaċċettaw il-kera fl-1975, ma setgħu qatt jobsru li ser ikollhom ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura aktar minn 40 sena wara, u dan meta l-problema ta' akkomodazzjoni soċjali ma baqgħetx aktar waħda kritika.

Ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru kienu marbuta bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta intqal proprju li:

"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."

Hawnhekk ukoll, wiehed irid izomm sew fi hsiebu s-suq tal-kirjiet f'Malta llum, sitwazzjoni ben nota.

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

"...jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u l-awturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Fil-kawża tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha l-valur attwali tal-proprjetà, il-valur lokatizju tagħha u l-ammont ta'

kera li qed titħallas mill-intimati. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta wahda wiehed jinnota diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproportionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala

kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat Ġenerali.

Dwar l-effett li jibqghalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> "*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet 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.*"

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> "*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, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimati Ciantar sabiex ikomplu jokkupaw il-fond *de quo*.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-ħames eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità intimata u għaldaqstant, tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjoniet tal-intimati u,

1. Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba billi ma tqisx li ghandhom jinghataw rimedji ohra;

3. Tilqa' l-ħames talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000). Tordna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali b'dan illi r-rikorrenti għandhom iħallsu l-ispejjeż tal-Awtorità intimata.

IMHALLEF

DEP/REG