MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 119/2018 LM

**Alexander Caruana (K.I. Numru 52588M) u**
**Melanie Caruana (K.I. Numru 106389M)**

**vs.**

**Doris Zarb (K.I. Numru 129940M); u**
**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-30 ta' Novembru, 2018 fejn ir-rikorrenti **Alexander Caruana (K.I. numru 52588M)** u **Melanie Caruana (K.I. numru 106389M)**, minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti", issottomettew dan li ġej:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà bin-numru 10, Sqaq Borton, Pietà;*
2. *Huma jikru dan il-fond lill-intimata Doris Zarb (K.I. numru 129940M) li bl-emendi tal-Att X tal-2009, jirċievu kera ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena ai termini*

*tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ai termini tal-istess liġi ukoll, ir-rata tal-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

3. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Doris Zarb), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

4. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

5. *Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea stante li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Żgur ma jistax jiġi implikat illi l-mittenti irrinunzjaw għad-dritt tagħhom sabiex huma jirċievu kera ġusta għall-fond tagħhom stante li huwa diversi drabi talab lill-inkwilina, qua intimata, sabiex tivvaka l-fond.*

7. *Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, huma antikostituzzjonali. Huma ukoll antikostituzzjonali l-okkupazzjoni ta' inkwilin li jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8. *Apparti hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi f'dan ir-rigward hija waħda diskriminatorja.*

***Għaldaqstant jgħidu l-intimati 'l għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:***

1. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżulta fil-provi, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Kapitolu 69, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-*

*Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u, kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Tiddikjara konsegwentement illi l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett;*

3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

4. *Tordna b'hekk lill-intimata Doris Zarb sabiex tivvaka l-proprjetà 10, Sqaq Borton, Pietà, u dana billi tivvakaha u tagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;*

5. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom, huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*

6. *Tagħti kull rimedju u /jew provvediment ieħor meħtieġ.*

*Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż tal-ittra ġudizzjarja tas-sitta (6) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u bl-imgħax legali fejn applikabbli."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Diċembru, 2018, fejn eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jindikaw u jġibu prova ta' meta sar il-kuntratt li permezz tiegħu l-fond 10, Sqaq Borton, Pietà, ingħata b'kiri lill-inkwilina Zarb. In vista li l-esponent huwa sprovvist minn tali informazzjoni, l-istess jirriserva d-dritt li, bil-permess tal-Qorti, iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri la darba jinġiebu dawn il-provi;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent umilment jissottometti li l-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni huwa wieħed inapplikabbli stante li dan l-Artikolu jipprovdi protezzjoni lil dawk li ġew arrestati jew detenuti b'mod arbitrarju – ċertament li l-każ de quo ma jittratta l-ebda arrest jew detenzjoni.*

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur da parti tiegħu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll tal-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

4. *Illi l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-fond in kwistjoni jidher prima facie li huwa okkupat minn Doris Zarb fuq bażi legali u għaldaqstant hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-Istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom.*

5. *Illi mill-qari tal-kuntratt ta' xiri tal-11 ta' Novembru 2010 anness mar-rikors promutur jidher li meta xtraw il-fond ir-rikorrenti kienu konsapevoli tal-fatt li qegħdin jixtru l-fond bl-intimata inkwilina tgħix fih tant li fil-paragrafu 3 tal-imsemmi kuntratt ir-rikorrenti 'jiddikjaraw fuq dan l-att illi jafu illi t-terran markat bin-numru uffiċjali għaxra (10) huwa mikri lil terzi persuni u huma jaċċettaw dan.' Illi għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal kuntratt ta' xiri b'mod volontarju bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt (inkluż għalhekk il-ftehim tal-awturi tagħhom mal-intimata Zarb), bħal ma l-awtur tar-rikorrenti daħlu b'mod volontarju għal ftehim lokatizju mal-intimata Zarb. B'dan ifisser għalhekk li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-awturi tagħhom u huma aċċettaw li jkunu marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku kien sar minnhom, inkluż għalhekk il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond.*

6. *Illi l-esponent jissolleva wkoll li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) li permezz tiegħu l-intimata Zarb qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni daħlet fis-seħħ ferm qabel li r-rikorrenti xtraw il-fond de quo.*

7. *Illi barra minn hekk, jidher ukoll li r-rikorrenti lanqas biss talbu żieda għal kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifisser dan kollu għall-esponent li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera tal-fond jew inkella akkwiexxew għal din is-sitwazzjoni.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern stante li dan l-artikolu jitkellem dwar teħid forzuż ta' proprjetà mingħajr kumpens xieraq. Illi fil-vertenza odjerna ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà u allura l-ewwel rewkiżit sabiex tiskatta l-protezzjoni taħt dan l-artikolu huwa monk.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tajjeb li jingħad li l-Istat għandu dritt li '*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest.' *Inoltre b'referenza għall-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009 għandu jingħad li din il-liġi qed tgħin lir-rikorrenti u dan b'diversi modi kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera dovuta; kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid; kif ukoll li l-fond in kwistjoni mhux ser jibqa' jintiret minn ġenerazzjoni għall-oħra u dan kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

10. *Illi sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, meta fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sidien tal-fond de quo u dan stante li s-sidien qatt ma ġew totalment żvestiti mid-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża.*

11. *Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-leġislatur jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà.*

12. *Illi l-provvedimenti tal-Kap. 69 huma mmirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawn iċ-ċirkostanzi u każijiet speċjali li skont l-imsemmi proviso jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabbilixxi l-kumpens.*

13. *Illi in vista tal-fatt li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll mhux applikabbli konsegwentement ma tista' tinstab ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jrid ikun dejjem abbinat ma' artikolu tal-Konvenzjoni. Infatti l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza separata iżda jrid dejjem jiġi eżaminat flimkien ma' dispożizzjonijiet oħra tal-istess Konvenzjoni li jiggarantixxi t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni (***Airey vs Ireland**, deċiża fid-9 ta' Ottubru 1979 mill-Qorti ta' Strasburgu).*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'dan ir-rigward l-esponent jissottometti li huwa neċessarju li sabiex wieħed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjoni li mhumiex oġġettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bażi ta' 'like with like'. Di più ma jista' jinsab ebda ksur tiegħu u dan peress illi mhux kull "distinzjoni" neċessarjament tammonta għal "diskriminazzjoni" fis-sens tal-Artikolu 14 u dan kif ġie ben osservat mill-Qorti Ewropea fil-każ* ***Spadea and Scalabrino vs Italy****, (deċiż fit-28 ta' Settembru 1995).*

15. *Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-liġi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija suġġetta għal kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor li wkoll għandhom proprjetà marbuta b'kirja.*

16. *Illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud.*

17. *Illi* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament ta' Doris Zarb mill-fond in kwistjoni mhumiex ġustifikati.*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Fid-dawl tas-suespost, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Doris Zarb** (minn issa 'l quddiem "l-intimata"), li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Diċembru, 2018, li biha eċċepiet:

*Illi qabel xejn jiġi rilevat illi:*

1. *L-atturi akkwistaw il-proprjetà permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia tal-11 ta' Novembru 2010.*

2. *Il-liġi li dwarha qed isir l-ilment, ċioe l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, saru fis-sena 2009 u ġew f'effett mill-1 ta' Jannar 2010.*

3. *It-terran okkupat mill-esponenti skont 'il fuq imsemmi kuntratt ġie akkwistat mir-rikorrenti veru l-prezz ta' €11,640.87.*

Eċċezzjonijiet

*Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:*

1. *Illi, fl-ewwel lok, in kwantu l-ewwel talba qed jintalab li l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kemm dawk sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319 kif ukoll dawk sanċiti fl-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi rilevat illi fl-ewwel lok, meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà, dawn il-liġijiet kienu ġa in vigore u għalhekk huwa kien ben konsapevoli dwar l-istat legali in materja u ma jistax jingħad illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti a bażi tal-liġijiet ġia eżistenti f'sitwazzjoni li daħal fiha hu stess minn jeddu. Din hija ċertament sitwazzjoni ta'* self inflicted situation, *u mhux sitwazzjoni fejn il-Gvern jew l-esponenti għamlu xi att jew ħadu xi passi li b'xi mod ivvjolaw xi dritt pre-eżistenti tar-rikorrenti u għalhekk fuq din il-bażi t-talbiet relattivi għandhom jiġu miċħuda.*

2. *Fit-tieni lok ukoll dwar l-ewwel talba, jiġi rilevat illi l-emendi in kwistjoni in kwantu jirrigwarda l-kirja de quo żiedu d-drittijiet tas-sidien u mhux naqqsuhom u għalhekk ma jistax jingħad illi f'sitwazzjoni fejn kien hemm ameljorament tal-pożizzjoni tas-sid li dan l-ameljorament jikkostitwixxi vjolazzjoni. Se mai l-ameljorament huwa vantaġġ u żvantaġġ u anke fuq din il-bażi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

3. *Fit-tielet lok l-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ma japplika xejn għall-każ de quo stante li dan jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja. Dak li jirrigwarda l-artikolu 45 (protezzjoni minn diskriminazzjoni) fl-ebda parti tar-rikors ma hemm indikazzjoni x'tip ta' diskriminazzjoni qed jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti u apparti dan, rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, stante li si tratta ta' emendi fil-Kodiċi Ċivili, dawn huma protetti skont dak li hemm dispost fl-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni u partikolarment fl-Artikolu 47(9) u konsegwentement anki fuq din il-bażi t-talba għandha tiġi miċħuda.*

4. *Illi fir-raba' lok kwantu għat-talbiet l-oħra, stante li dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, ġialadarba l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda, għandu jsegwi illi konsegwentement it-talbiet rimanenti għandhom jiġu miċħuda.*

5. *Illi fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost u sussidjarjament għall-istess, jiġi rilevat illi l-esponenti qiegħda tgawdi l-post bħala inkwilina taħt kirja li ilha* in vigore *snin twal tant illi l-esponenti trabbiet fil-post u għadha tgħix hemmhekk sal-lum. Hija xebba u mara anzjana u m'għandhiex mezzi. Huwa evidenti illi l-esponenti qiegħda tokkupa l-post skont il-liġi u apparti dan il-Gvern għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess pubbliku bħal ma huwa l-każ odjern li huwa ċertament wieħed ta' benefiċċju soċjali u għall-ġid komuni tal-pajjiż.*

6. *Illi stabbilit hekk allura, skont eżami komparattiv dwar kemm inxtara l-post in kwistjoni u l-awment ta' kera li qiegħda tħallas l-esponenti ċertament ma jistax jingħad li hemm xi żbilanċ ta' ekwilibriju. Illi apparti dan, meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà huma kienu ġia konsapevoli dwar dan tant illi fil-kuntratt de quo ġie pattwit espressament li l-post huwa assoġġettat tal-kirja u mhux hekk biss iżda r-rikorrenti wkoll aċċettawha. Ma hemmx leżjoni ta' proporzjonalità. L-adeżjoni tar-rikorrenti għal dan u l-fatt li huma baqgħu jirċievu l-kera huwa ta' konflitt ma' dak li qiegħed jintalab fil-każ odjern u konsegwentement a bażi tal-istess konflitt, għandhom jiġu miċħuda.*

7. *Illi għar-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern jiġi rilevat ulterjorment illi l-esponenti qiegħda tavvalla ruħha minn dritt lilha mogħti skont il-liġi u mhi qed tagħmel xejn ħażin billi qed tagħmel hekk.*

8. *Jekk hemm leżjoni ta' xi dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti ċertament m'għandhiex tkun l-esponenti li tagħmel tajjeb għall-istess stante illi hija qiegħda tobdi l-liġi u għalhekk kwalsiasi rimedju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna m'għandux ikun leżiv għall-esponenti jew għad-dritt tagħha li tkompli tirrisjedi fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha u dan billi apparti l-premess, jekk hija tiġi ordnata li tħallas xi kumpens jew tiżgombra mill-fond in kwistjoni, dan ikun qed iledi d-drittijiet fundamentali tagħha kemm dawk li huma sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali.*

*Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta’ Lulju, 2020, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta’ sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

**Provi u riżultanzi**

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-akkwist ta’ din il-proprjetà, fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia, tal-11 ta’ Novembru, 2010[1], minn fejn jirriżulta li l-fond inkwistjoni, konsistenti f’terran bla isem u mmarkat bin-numru mhux uffiċjali għaxra (10), fi Sqaq Borton, Tal Pietà, u li jinsab sottopost għal proprjetà oħra li ukoll inxtrat mir-rikorrenti permezz tal-istess kuntratt ta’ akkwist, inxtara mir-rikorrenti għall-prezz ta’ €11,640.87. Fuq il-kuntratt tal-akkwist, ir-rikorrenti bħala kumpraturi ddikjaraw li huma kienu jafu li t-terran inkwistjoni huwa mikri lil terzi, u huma aċċettaw dan l-istat ta’ fatt. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopji tal-irċevuti tal-ħlas tal-kera maħruġa minnhom lill-intimata Doris Zarb[2], minn fejn jirriżulta li oriġinarjament l-intimata kienet tħallas €49.43 kull tliet xhur bħala kera tal-fond.

6. Ir-rikorrent **Alexander Caruana** fl-*affidavit*[3] tiegħu qal li l-fond inkwistjoni, flimkien mal-mezzanin ta’ fuqu, li għandu l-arja tiegħu, kien inxtara minnu u mill-mara tiegħu Melanie Caruana meta kienu għadhom għarajjes. Qal li meta huma marru jaraw il-proprjetà, is-sid ta’ dak iż-żmien

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.
[2] *A fol.* 15 *et seq* tal-proċess.
[3] *A fol.* 39 tal-proċess.

kien infurmahom li l-proprjetà kienet mikrija, għalkemm bejn is-sid ta' dak iż-żmien u l-inkwilina Doris Zarb ma kien ġie ffirmat l-ebda kuntratt. Qal li hu u martu kellhom il-ħsieb li jagħmlu xogħol estensiv f'din il-proprjetà, u għalhekk l-ewwel bdew jagħmlu xogħol ta' rinnovazzjoni fuq il-mezzanin, u wara kellhom il-ħsieb li jibdew ix-xogħlijiet fuq it-terran, fejn tgħix l-intimata. Qal li qabel il-proprjetà nxtrat minnhom, fil-mezzanin kienet tgħix mara anzjana, u d-dar kellha bżonn ħafna xogħol ta' manutenzjoni. Qal li anki d-dar fejn tgħix l-intimata qiegħda fi stat ħażin, b'ħafna ħsara fil-madum, ħsara fix-xorok u b'*wires* tad-dawl mgħoddija ħażin u b'mod perikoluż. Ir-rikorrent spjega li maż-żmien, il-kera pagabbli mill-intimata itellgħet għal mitejn u tmien Euro (€208) fis-sena, iżda hu kien ħa parir legali u konsegwenza ta' dan iddeċieda li ma jibqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimata. Qal li minkejja li talab lill-intimata toħroġ mill-proprjetà, hija naqset milli tagħmel dan, u kien għalhekk li huwa inkariga perit sabiex ikun jista' jsir il-*condition report* dwar il-proprjetà inkwistjoni. Ir-rikorrent qal li dakinhar li saret l-ispezzjoni fid-dar fejn tgħix l-intimata, hija kienet akkumpanjata minn qariba tagħha li bdiet tgħid li l-proprjetà fejn tgħix l-intimata hija tagħhom, u għalhekk huma jistgħu jagħmlu li jridu fiha. Skont ir-rikorrent, din il-persuna bdiet tgħid ukoll li ma kinitx ser tħalli lir-rikorrent jibni l-arja tal-mezzanin li kien akkwista. Ir-rikorrent qal ukoll li xi żmien qabel inbdew dawn il-proċeduri, huwa kien beda jara ċerti movimenti fid-dar fejn tgħix l-intimata, u meta talab biex jidħol jagħmel spezzjoni għal għarrieda sab li f'din id-dar daħal jgħix ħu l-intimata li kien ġie mis-safar, u li mar jgħix mal-intimata. Qal li l-*boxroom* ta' dan it-terran ġiet ikkonvertita f'kamra tas-sodda, evidenza din li ħu l-intimata kien fi ħsiebu jibqa' jgħix magħha. Ir-rikorrent qal li meta induna b'dan, huwa kien informa lill-intimata li kellha ġimgħa ċans sabiex tneħħi l-kamra tas-sodda li kienet

għamlet. Qal ukoll li wara din l-ispezzjoni, huwa kellu telefonata oħra mingħand il-qariba tal-intimata, li għal darb'oħra reġgħet qaltlu li l-proprjetà inkwistjoni hija tagħhom u li jistgħu jagħmlu li jridu fiha. Ir-rikorrent qal li proprjetajiet oħra fl-istess inħawi qegħdin jinkrew għal ħames mitt Euro (€500) fix-xahar, u s-sitwazzjoni tiegħu hija tali fejn għandu bżonn post mingħajr taraġ għal ommu li għandha problemi ta' saħħa.

7. **Rosette Caruana**, omm ir-rikorrent, fl-*affidavit* tagħha[4] qalet li hija tgħix f'*maisonette* fl-ewwel sular, u fil-preżent qiegħda ssofri minn diversi kundizzjonijiet ta' saħħa, u t-tobba tagħha sikwit jgħidulha biex tevita t-taraġ. Ix-xhud qalet li hija tixtieq li tmur tgħix fil-fond terran li għandu binha, sabiex tevita t-taraġ, iżda ma tistax tagħmel dan għaliex dan il-fond huwa okkupat mill-intimata. Ix-xhud qalet li r-rikorrent kien saħansitra offra residenza alternattiva lill-intimata sabiex din tmur tgħix fiha, u anki kien offrielha somma flus u għajnuna sabiex tapplika għal post mal-Awtorità tad-Djar, iżda din kienet irrifjutat u baqgħet tinsisti li trid tibqa' tgħix fid-dar li trabbiet fiha.

Il-kontroeżami ta' **Rosette Caruana** sar waqt l-udjenza tal-20 ta' Frar, 2019[5], fejn spjegat li hija tgħix Tal-Pietà ukoll, iżda li fil-*maisonette* fejn tgħix hemm ħafna taraġ. Qalet li t-terran u l-mezzanin ta' fuqu huma l-uniċi proprjetajiet li għandu binha, ir-rikorrent.

Il-kontroeżami tar-rikorrent sar waqt l-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2019[6], fejn ikkonferma li meta xtara l-proprjetà inkwistjoni huwa kien jaf li din kienet mikrija. Ir-rikorrent qal li huwa aċċetta li jixtri l-fond bl-inkwilina fih wara li min biegħlu l-proprjetà aċċertah li ma kienx hemm kuntratt ta' kera mal-

[4] *A fol.* 42 tal-proċess.
[5] *A fol.* 49 tal-proċess.
[6] *A fol.* 56 tal-proċess.

inkwilina. Ir-rikorrent qal li qabel ffirma l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà, huwa kien tkellem mal-intimata, u kien infurmaha li ma kienx fi ħsiebu jiffirma kuntratt ta' kera magħha. Qal li wara li rranġa l-mezzanin ta' fuq u ġie biex jirranġa l-post fejn tgħix l-intimata, din kienet infurmatu li ma kienx fi ħsiebha toħroġ mill-proprjetà. Ir-rikorrent qal li huwa kien jaf li l-intimata hija xebba u pensjonanta. Ir-rikorrent qal li huwa kien ġie mgħarraf minn ċerta Valerie, qariba tal-intimata, li ħu l-intimata kien ġie Malta għal btala qasira, u li aktarx din kellha tkun l-aħħar mawra tiegħu f'Malta, minħabba l-istat ta' saħħtu. Ir-rikorrent qal li huwa kellu diversi offerti kemm għax-xiri kif ukoll għall-kiri ta' din il-proprjetà, iżda minkejja li kien anki offra postijiet alternattivi lill-intimata fejn tkun tista' tgħix, din baqgħet tirrifjuta.

8. L-intimata **Doris Zarb** xehdet waqt l-udjenza tal-20 ta' Mejju, 2019[7], fejn ikkonfermat li hija ilha toqgħod fil-fond numru 10, Borton Lane, Tal-Pietà sa minn meta twieldet. L-intimata qalet li oriġinarjament il-post kien inkera lill-ġenituri tagħha, u wara li mietu l-kera baqgħet titħallas minnha. Kompliet tgħid li hija qatt ma kellha problemi mas-sidien tal-fond ta' qabel, u meta l-fond inxtara mir-rikorrenti, dawn kienu kellmuha qabel xtraw il-fond. L-intimata qalet li hija m'għandha l-ebda proprjetà oħra tagħha, u l-uniku introjtu li għandha hija l-pensjoni. Qalet li hija dejjem ħadmet b'paga minima, u kapital tagħha m'għandhiex. L-intimata qalet li l-unika darba li daħal xi ħadd jgħix magħha f'din id-dar kien meta ġie ħuha mill-Ingilterra, li qatta' ġimgħa magħha f'din id-dar.

[7] *A fol.* 69 tal-proċess.

9. **Valerie Zarb**, in-neputija tal-intimata, fl-*affidavit* tagħha[8] qalet li hija dejjem taf liz-zija tagħha tgħix fil-fond inkwistjoni flimkien ma' membri oħra tal-familja tagħha. Qalet li z-zija tagħha qatt m'għamlet xogħol strutturali fil-post, u l-post għadu bl-istess strutturi li hija tiftakar minn dejjem, għalkemm żiedet tgħid li z-zija tagħha tagħmel manutenzjoni regolari fil-post. Din ix-xhud ikkonfermat li l-intimata tgħix bil-pensjoni u hija mara b'mezzi limitati. Qalet li wara li l-post ġie akkwistat mir-rikorrenti, kien hemm drabi meta hija marret mal-intimata sabiex tħallas il-kera, u minkejja li fil-bidu r-rikorrent kien jaċċetta l-flus tal-kera, wara Jannar tal-2018 dan beda jirrifjuta l-ħlas tal-kera. Qalet li minkejja li huma kienu tkellmu mar-rikorrent, dan baqa' jirrifjuta li jaċċetta l-kera, sakemm din bdiet tiġi depożitata l-Qorti.

10. Waqt l-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2019 il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 2010 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Il-Perit Axisa ippreżenta r-rapport tiegħu fl-1 ta' Lulju, 2019, wara li żamm aċċess fuq is-sit fit-30 ta' Mejju, 2019.[9] Fir-rapport tiegħu l-Perit Axisa osserva li minkejja li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri għandha bżonn ta' manutenzjoni estensiva, ma jirriżultax li din il-proprjetà tħalliet traskurata jew li sar xi użu ħażin minnha, iżda aktarx li l-ħsarat li hemm huma riżultat tal-użu ordinarju li sar mill-proprjetà matul is-snin. Il-Perit Axisa qal li l-valur tal-proprjetà fi stat vakanti fis-suq huwa ta' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000), filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' tlieta mija u sebgħin Euro (€370) fix-xahar, jew ossia erbat elef, u erba' mitt Euro (€4,400) fis-sena.

[8] *A fol.* 77 tal-proċess.
[9] *A fol.* 89 tal-proċess.

L-eskussjoni tal-Perit Mario Axisa saret waqt l-udjenza tal-11 ta' Novembru, 2019[10], fejn ġie spjegat li f'każ li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jingħaqad ma' proprjetà oħra, il-valur tiegħu ikun ogħla minn €165,000, u li x'aktarx li f'dak il-każ il-valur ikun iqarreb il-mitejn elf Euro (€200,000).

Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' Novembru, 2019, il-Perit Mario Axisa wieġeb bil-miktub għad-domandi in eskussjoni li sarulu mill-intimat Avukat tal-Istat.[11] Il-Perit Axisa spjega li sabiex wasal għall-valur lokatizju tal-proprjetà, huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, billi qabbel il-valur tal-proprjetà mal-valur ta' proprjetà simili oħra fis-suq. Qal ukoll li huwa kkonsidra fatturi oħra, bħalma huwa l-post fejn tinsab il-proprjetà, il-qies, it-tip ta' kostruzzjoni, il-kundizzjoni, it-tip u l-kwalità tas-servizzi u l-finituri u l-veduti u l-potenzjal tal-proprjetà. F'nota ulterjuri ppreżentata mill-Perit Axisa[12], dan spjega li sabiex iffissa l-valur lokatizju tal-proprjetà, huwa għamel użu mill-indiċi bl-isem *"Property Prices Index (Based on Advertised Prices)",* u qal li dan huwa marbuta intrinsikament mas-suq tal-proprjetà.

11. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019 xehed l-**Onorevoli Roderick Galdes**[13], dak iż-żmien Segretarju Parlamentari għall-Akkomodazzjoni Soċjali, li qal li l-bżonn li jkun hawn kirjiet protetti fil-pajjiż twieled fiż-żmien tat-tieni gwerra dinjija, meta ħafna proprjetajiet sfaw distrutti. Qal li s-suq tal-kera beda jiġi liberalizzat wara l-1995, iżda skont l-aħħar ċensiment li sar fl-2011, irriżulta li għad hawn mal-erbatax-il elf (14,000) proprjetà li għad għandhom kirjiet protetti. Spjega li l-kirjiet protetti jaqgħu fi tliet kategoriji ewlenin, dawk il-kirjiet fejn kien hemm ftehim bejn is-sidien u l-inkwilini, fejn il-kera ma tistax

[10] *A fol.* 114 tal-proċess.
[11] *A fol.* 117 tal-proċess.
[12] *A fol.* 120 tal-proċess.
[13] *A fol.* 130 tal-proċess.

togħla minħabba l-aspett soċjali; kirjiet ta' postijiet li kienu rekwiżizzjonati mill-Gvern minħabba li kienu abbandunati, fejn il-Gvern kien ta dritt lill-inkwilini jirranġaw dawk il-proprjetajiet, filwaqt li l-Gvern daħal biex jagħmel tajjeb b'kirjiet baxxi; u kirjiet li kienu riżultat ta' ċnus temporanji li skadew. Ix-xhud qal li l-liberalizzazzjoni tas-suq seħħet b'mod gradwali, sabiex tiġi evitata sitwazzjoni fejn eluf ta' persuni, fil-parti l-kbira minnhom anzjani, jispiċċaw mingħajr dar fejn joqogħdu. Qal ukoll li maż-żmien il-Gvernijiet ħolqu skemi sabiex kemm jista' jkun ċerti piżijiet jitnaqqsu minn fuq is-sidien, fosthom skemi għal manutenzjoni u tiswijiet straordinarji meħtieġa. Ix-xhud qal li minkejja li l-Gvern għandu pjanijiet dwar kif il-proprjetajiet milquta b'kirjiet protetti jistgħu bil-mod il-mod jirritornaw lura għand is-sidien tagħhom, madanakollu tali bidliet iridu jsiru bil-mod anki minħabba li l-pajjiż ma jiflaħx għar-riperkussjonijiet soċjali li ser ikun hemm jekk tali tibdiliet jiġu introdotti f'daqqa.

12. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Jannar, 2020, xehed il-Ministru għall-Ġustizzja, **l-Onorevoli Owen Bonnici**[14], li qal li l-liġijiet tal-kera, partikolarment il-liġijiet li jagħtu protezzjoni fil-kera joħolqu sfida kbira għall-pajjiż, għaliex minkejja li kien hemm diversi deċiżjonijiet tal-Qrati li jgħidu li wħud minn dawn il-liġijiet jilledu l-jeddijiet fundamentali tal-individwu, partikolarment tas-sidien, l-ebda gvern ma jista' jintroduċi l-bidliet meħtieġa sabiex jindirizza din il-problema b'serjetà u dan għaliex ir-riperkussjonijiet ta' tali bidliet ikunu li diversi persuni jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Ix-xhud qal li kull deċiżjoni li jieħu l-Gvern f'dan ir-rigward trid tissodisfa l-iskop pubbliku tal-miżura, u li jkun hemm bilanċ delikat li jrid jintlaħaq bejn l-interessi tas-sidien u l-istat soċjali

[14] *A fol.* 145 tal-proċess.

ta' diversi persuni li ser jispiċċaw affettwati b'mod negattiv f'każ li togħlilhom il-kera.

13. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Frar, 2020 xehed **Etienne Caruana**, Direttur Ġenerali tal-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika[15], li qal li l-Gvern għandu statistika dwar il-proprjetajiet li jinsabu mikrija. Qal li mill-aħħar ċensiment li sar fl-2011, irriżulta li hemm 30,345 post ta' abitazzjoni li kienu suġġetti għal kirjiet protetti. Ix-xhud qal ukoll li kull sena jsir stħarriġ dwar id-dħul u l-kundizzjonijiet tal-għajxien fil-pajjiż, u mill-istħarriġ li sar fl-2018 irriżulta li kien hawn 30,700 familja li qegħdin jgħixu fil-kiri, għalkemm din l-istatistika ma tiddistingwix bejn kirjiet protetti u dawk li mhumiex.

## Konsiderazzjonijiet legali

14. Fl-2010 ir-rikorrenti xtraw il-fond numru 10, fi Sqaq Borton, Tal-Pietà meta dan il-fond kien mikri lill-intimata Doris Zarb b'kirja ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena. Meta r-rikorrenti xtraw l-imsemmi fond, kien diġà daħal fis-seħħ l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula li l-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' regolata mil-liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, b'tali mod li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandu jitla' għal €185, fejn il-kera annwali kienet anqas minn dan l-ammont. Dan l-artikolu tal-liġi jistipula wkoll li fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn €185 fis-sena, din għandha tibqa'

[15] *A fol.* 159 tal-proċess.

titħallas bir-rata ogħla hekk stabbilita, u r-rata ta' kera dovuta għandha tiġi riveduta kull tliet snin, skont l-indiċi tal-inflazzjoni.

15. Ir-rikorrenti sostnew li l-protezzjoni mogħtija lill-intimata Doris Zarb bħala inkwilina ta' dan il-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u bit-tibdiliet introdotti bl-Att X tal-2009, ikkreat żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, partikolarment għaliex il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn dak li huma bħala sidien jistgħu jitolbu bil-limitazzjonijiet imposti fuqhom bil-liġi. Ir-rikorrenti qalu li dawn il-limitazzjonijiet jammontaw għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għal ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll ksur tal-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Qalu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat in vista tal-livell baxx ta' kera, l-inċertezza dwar il-possibilità li xi darba għad ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali. Ir-rikorrenti spjegaw li huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv għas-sitwazzjoni li jinsabu fiha, u ma jistgħux iżidu l-kera skont il-valur meqjus ġust fis-suq liberu tal-proprjetà fil-preżent, iżda jistgħu biss jirċievu l-ammont indikat fl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li huma offrew diversi opportunitajiet ta' residenza alternattiva lill-intimata sabiex din tivvaka mill-fond inkwistjoni, din baqgħet tinsisti li ma riditx tivvaka minn din il-proprjetà. Ir-rikorrenti qalu li dan kollu jammonta għal kontroll fuq l-użu u t-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tagħhom.

16. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tal-2009, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jivvjolaw il-jeddijiet tagħhom kif sanċiti

fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u kif imħarsa bis-saħħa tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, u konsegwentement talbu lil din il-Qorti tiddikjarahom nulli u bla effett, filwaqt li takkordalhom rimedju xieraq. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tordna lill-intimata tivvaka l-proprjetà u trodd il-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba f'dan it-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà, u tillikwida u takkorda l-kumpens dovut lilhom in vista ta' tali leżjonijiet. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-valuri li wasal għalihom il-perit tekniku ġudizzjarju li kkonkluda li l-valur ta' dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà huwa ta' €165,000, filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' €370 fix-xahar, li jammontaw għal €4,400 fis-sena, u għamlu l-argument li dan l-istat ta' fatt qiegħed iwassal għal telf finanzjarju sostanzjali għalihom ta' kull sena, peress li m'hemmx mod kif huma jistgħu jgħollu l-kera li titħallas mill-intimata.

17. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu eċċepixxa li f'dan il-każ m'hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-intimata Doris Zarb qiegħda tokkupa dan il-fond fuq bażi legali, bis-saħħa ta' ftehim li ntlaħaq bir-rieda ħielsa tal-partijiet. L-Avukat tal-Istat sostna li dan mhux każ ta' teħid forzat tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u f'dan il-każ ir-rikorrenti kienu jafu li kienu qegħdin jixtru l-fond bl-inkwilina fih, iżda xorta waħda għażlu li jidħlu għal kuntratt ta' xiri meta kienu jafu li l-post kien okkupat u li l-awturi fit-titolu tagħhom kienu daħlu għal ftehim lokatizju mal-intimata Zarb. L-Avukat tal-Istat spjega li l-Kap. 69 daħal fis-seħħ ferm qabel dan il-fond inxtara mir-rikorrenti, u r-rikorrenti min-naħa tagħhom ma bdew l-ebda

proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun hemm żieda fil-kera mħallsa mill-intimata. L-Avukat tal-Istat qal li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-proċeduri odjerni peress li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda teħid forzat tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u l-Istat għandu dritt jenforza dawk il-liġijiet neċessarji sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà privata. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, sidien fil-pożizzjoni tar-rikorrenti ġew megħjuna b'diversi modi, kemm fir-rigward taż-żieda fl-ammont ta' kera li jirċievu, kemm fir-rigward tal-obbligi tal-inkwilin versu s-sid, kif ukoll minħabba li l-fond ma jistax jintiret minn ġenerazzjoni ta' inkwilini għal oħra. Ġie eċċepit ukoll li biex ikun hemm teħid forzuż, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, li mhux il-każ fiċ-ċirkostanzi odjerni, u li f'kull każ l-Istat ħass il-ħtieġa li jirregolarizza s-sitwazzjoni tas-suq tal-kera fl-ambitu tal-ġid komuni. L-Avukat tal-Istat spjega li l-leġiżlatur kellu jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas lis-sidien ta' proprjetajiet suġġetti għal kirjiet protetti, u żied jgħid li r-rikorrenti mhumiex korretti meta jgħidu li huma sfaw diskriminati, ladarba jirriżulta li kull sid ta' proprjetà fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, huwa suġġett għall-istess liġijiet. L-Avukat tal-Istat qal ukoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti f'dan il-każ mhumiex ġustifikati, partikolarment fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata.

18. L-intimata Doris Zarb fir-risposta tagħha eċċepiet li l-liġi li dwarha qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, u għalhekk meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà tagħhom permezz ta' kuntratt li ġie ffirmat fil-11 ta' Novembru, 2010, huma kienu konxji ta' dak li tgħid il-liġi li

kienet tirregola s-sitwazzjoni tagħhom. Żiedet tgħid li għalhekk il-liġijiet kienu diġà *in vigore* meta r-rikorrenti xtraw din il-proprjetà, u għalhekk dawn ma jistgħux jallegaw ebda leżjoni tal-jeddijiet tagħhom għaliex huma daħlu fis-sitwazzjoni minn jeddhom abbażi ta' liġijiet li kienu eżistenti dak iż-żmien. L-intimata qalet li dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti mhuwa xejn għajr '*self-inflicted hardship'.* Kompliet tgħid li f'dan il-każ il-Gvern m'għamel xejn b'mod attiv sabiex jivvjola xi jeddijiet preeżistenti tar-rikorrenti, u żiedet tgħid li l-bidliet li seħħu fil-liġijiet tul is-snin servew biex żiedu l-jeddijiet tas-sidien, u għalhekk ċertament li ma jistax jintqal li kien hemm xi leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti *qua* sidien. L-intimata spjegat li hija mara anzjana li ilha tgħix f'dan il-post għal diversi snin, u qalet li f'dan il-każ m'hemm l-ebda żbilanċ tal-ekwilibriju tenut kont tal-prezz li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà inkwistjoni, u l-fatt li huma kienu jafu li l-fond kien suġġett għal kirja u aċċettawha. L-intimata qalet ukoll li hi min-naħa tagħha ma kissret l-ebda liġi, iżda qiegħda biss tavalla ruħha minn jedd mogħti lilha bil-liġi.

19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti sostnew li huma m'għandhom l-ebda aċċess għal dan il-fond, għaliex l-intimata tathom diversi problemi sabiex ħalliethom jaċċedu għall-fond f'dawk id-drabi meta huma kellhom bżonn imorru mal-perit sabiex jaraw il-fond. Qal li l-intimata kienet waqqfithom milli jkomplu bix-xogħol ta' manutenzjoni meħtieġa fil-fond. Ir-rikorrenti qalu wkoll li bit-tħaddim tal-liġi kif inhi fil-preżent, huma m'għandhom l-ebda tama li sakemm iddum ħajja l-intimata jieħdu pussess tal-fond. Ir-rikorrenti sostnew li minkejja li huma għamlu diversi offerti lill-intimata, inkluż offerti ta' flus u ta' residenza alternattiva, din irrifjutat, għalkemm il-Qorti tirrileva li ma ngabet l-ebda prova ta' dawn l-offerti, għajr għal dak li xehdu r-rikorrent u ommu. Ir-rikorrenti sostnew li f'każ li t-talbiet

tagħhom ma jintlaqgħux, l-intimata ser tiġi ppremjata talli webbset rasha u bl-aġir tagħha kkawżat telf finanzjarju lir-rikorrenti. Huma tennew il-pożizzjoni tagħhom li l-kontrolli fuq l-użu tal-proprjetà tagħhom jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata, u sostnew li l-privat m'għandux jintalab iġorr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali maħsuba għall-protezzjoni ta' individwi fis-soċjetà, sakemm ma jkunx hemm kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti sostnew li f'għaxar snin huma tilfu l-ekwivalenti ta' €42,320 f'kirjiet, u ż-żidiet minimi li jistgħu jirċievu fil-kera minn żmien għal żmien, mhuma tal-ebda konfort għalihom, u mingħajr l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, huma ser jibqgħu fi stat ta' kera forzata.

20. L-intimat Avukat tal-Istat sostna li meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, huma kienu jafu li l-liġi kienet tipproteġi l-okkupazzjoni ta' Doris Zarb b'kera kontenuta u kontrollata, u għalhekk huma kienu jafu għal xiex deħlin u b'kemm setgħet togħla l-kera tagħhom. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà bi prezz li kien ta' vantaġġ għalihom, u huma ma sofrew l-ebda tfixkil fil-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. L-Avukat tal-Istat sostna wkoll li kieku mhux għat-tħaddim tal-Kap. 69, li jaħseb għall-provvista u t-tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min ikun jeħtieġha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali, eluf ta' persuni f'pajjiżna kienu jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom, u għalhekk din il-liġi taħseb għal bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u l-ħarsien soċjali ta' dawk li l-aktar li għandhom bżonn protezzjoni u ħarsien mill-Istat.

21. L-intimata Doris Zarb, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid li l-*fair balance test* li jrid jinżamm f'kawżi ta' din ix-xorta, jrid jikkonsidra mhux biss l-

aspett finanzjarju u t-telf potenzjali li qiegħed jagħmel ir-rikorrent jew il-fatt li l-kirja inkwistjoni ma tistax togħla għajr kif suġġerit bil-liġi, iżda wkoll il-qagħda finanzjarja tal-intimata, il-fatt li hija xebba li għandha tmenin sena, u li d-dħul tagħha huwa wieħed baxx ferm. L-intimata tgħid li meta r-rikorrent xtara l-fond bil-prezz ta' €11,640.87, dan inxtara għal skopijiet spekulattivi, u li r-rikorrent gawda minn sitwazzjoni fejn intalab prezz ridott għal proprjetà li l-valur tagħha fis-suq f'ċirkostanzi fejn din tinbiegħ vakata huwa ferm ogħla. L-intimata Doris Zarb saħqet li din il-Qorti għandha tagħmel distinzjoni bejn id-dritt tagħha li tavalla ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u li tibqa' tirrisjedi fil-fond, u d-dritt tagħha li l-kera tkun regolata mill-Bord, f'ċirkostanzi fejn hija tgħix b'mezzi limitati u fejn l-iżgumbrament tagħha minn dan il-fond ser iħalli effett fuq saħħitha. L-intimata qalet li hija disposta tgħolli l-kera sa kwart tad-dħul li hija tirċievi ta' kull xahar (€700), u f'każ li ser tintalab tħallas ammont ta' kera li jissupera l-ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) ta' €700, għandhom jiġu esplorati modi kif hi tiġi megħjuna tagħmel dan bis-saħħa ta' sussidji offruti mill-Awtorità tad-Djar.

22. Fl-ewwel lok il-Qorti sejra tistħarreġ l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati dwar il-fatt li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà inkwistjoni fis-sena 2010, meta allura r-reġim legali li qiegħed jiġi attakkat minnhom kien diġà fis-seħħ, u għalhekk isegwi li huma kienu konxji tal-konsegwenzi ta' dak li kienu ser jidħlu għalih. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond bi prezz vantaġġuż għalihom, u għalhekk ir-redditu lokatizju attwalment perċepit minnhom huwa proporzjonat man-nefqa kapitali li huma għamlu biex xtraw din il-proprjetà.

23. Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekke il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma

jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha.

24. Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti hija li bil-mod kif qiegħed jiġi mħaddem l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u bil-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 jagħtu lill-intimata, qegħdin jagħmluha impossibbli għalihom li jgawdu l-proprjetà tagħhom, li jużawha kif jixtiequ, anki quddiem sitwazzjoni fejn l-istat fiżiku ta' omm ir-rikorrent jesiġi li din tmur toqgħod f'dar mingħajr taraġ, jew li jirċievu ammont ta' kera li jkun jirrifletti l-prezz ġust fis-suq għall-użu tal-fond minn terzi. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll għaliex bil-protezzjoni li tgawdi l-intimata huma ma jistgħux jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa fil-proprjetà tagħhom, kif ukoll għaliex huma ma jafux meta jew jekk il-fond inkwistjoni għadx ikun fil-pussess tagħhom. Huma dawn il-fatturi li minħabba fihom ir-rikorrenti bdew il-proċeduri odjerni, u dan minkejja li r-reġim legali li qiegħed jiġi attakkat minnhom kien diġà ddaħħal fis-seħħ fiż-żmien meta huma xtraw il-proprjetà inkwistjoni.

25. Huwa inevitabbli li kultant snin fil-pajjiż tqum diskussjoni dwar il-ħtieġa li jsir tibdil fil-liġijiet li jirregolaw l-kera, li bħal donnu jinbidlu kemm jinbidlu l-liġijiet, qatt ma hu biżżejjed, kif ikkonfermaw iż-żewġ Ministri tal-Gvern li xehdu f'dawn il-proċeduri, fejn irrikonoxxew li minkejja d-diversi emendi leġiżlattivi u l-introduzzjoni ta' liġijiet ġodda tul is-snin, l-ebda amministrazzjoni ma indirizzat il-ħtieġa li s-sidien ta' proprjetajiet milquta minn kirjiet protetti, jibdew jirċievu kumpens adegwat għall-fatt li l-proprjetà tagħhom qiegħda tintuża minn individwi li ħafna drabi ma jkunux jifilħu jħallsu l-kera li titħallas fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-isfond storiku li wassal għas-

sitwazzjoni preżenti, ingħata f'deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[16], fejn il-Qorti spjegat illi:

"Meta sar il-Kap. 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment ħieles b'mod u manjiera illi meta kirja kienet tiġi fi tmiemha, is-sid kellu l-jedd jgħolli l-kera jew ma jġeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiġġedded *ope legis.*

Wara l-Ewwel Gwerra Dinjija, il-kirjiet bdew jogħlew b'rata mgħaġġla.

L-Att 1 tal-1925 kien l-ewwel att leġislattiv li kien intiż sabiex jirregola żidiet fil-kera tant li impona arbitraġġ meta ma kienx jintlaħaq ftehim dwar iż-żidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju sal-31 ta' Diċembru 1927.

Inħasset il-ħtieġa ta' kontroll aktar strett.

Għalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tiegħu, is-sidien ġew preklużi milli jgħollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jġeddu l-kera mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord ingħata s-setgħa li jilqa' talba għal żgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kundizzjonijiet. In kwantu għal talbiet għal żieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta viġenti f'Awwissu 1914. Din il-miżura wkoll kellha tkun waħda temporanja sakemm is-suq jistabbilizza ruħu. Infatti l-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Diċembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li ħadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Ġunju 1931 u kienet intiża sabiex ikollha effett sal-31 ta' Diċembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Saret din il-liġi l-aktar minħabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-ħerba tat-Tieni Gwerra Dinjija. Kien meħtieġ li l-kera tad-djar titrażżan fi żmien ta' skarsezza. Kien frott dan l-intervent leġislattiv li ħafna nies setgħu jifilħu jħallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-liġi serviet l-iskop oriġinali tagħha, maż-żmien ġabet magħha konsegwenzi negattivi fis-sens li bdiet toħnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli għall-kera. Tajjeb jingħad li l-Kap. 69 kien jirregola proprjetà urbana *(urban property)* u allura mhux biss fondi intiżi għall-finijiet residenzjali iżda anke għal proprjetà kummerċjali. Kien biss bosta snin wara bl-Att XXXI tal-1995 illi l-leġislatur adotta pożizzjoni differenti sabiex jagħti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirjiet ġodda u ċioe dawk li jsiru wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma baqgħux suġġetti għal-liġijiet speċjali tal-kera. Għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta'

[16] 27.02.2020, per Imħ. J. Zammit McKeon.

> Ġunju 1995 baqgħu jgħoddu l-liġijiet ta' qabel. Għalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piż fuq is-sidien.
>
> L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop leġittimu u saret fl-interess ġenerali għaliex kienet intiża sabiex jiġi skansat li persuni jispiċċaw barra t-triq, u jkun assikurat li persuni jkollhom fejn joqogħdu. L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż tixhed li l-leġislazzjoni saret għal skop tajjeb u kienet neċessarja. Il-leġislatur ipprova jsib bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu proposti tajbin ma kienx baqa' joffri bilanċ anzi ħoloq sproporzjon u żvantaġġ evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' oħra."

26. Huwa n-nuqqas ta' dan il-bilanċ bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien u dawk tal-intimata Zarb bħala inkwilina, li din il-Qorti qiegħda tintalab tindirizza. Huwa ċar li r-rikorrenti ma xtrawx il-fond fejn tgħix l-intimata flimkien mal-mezzanin ta' fuqu bil-ħsieb li huma jipprovdulha akkomodazzjoni soċjali, jew bil-ħsieb li minn dan l-investiment tagħhom huma jirċievu redditu lokatizju ta' mitejn u tmien Euro (€208) fis-sena, bl-obbligi u bl-oneri l-oħra kollha li r-relazzjoni legali ta' sid u inkwilin iġġib magħha. Kif qalet drabi oħra din il-Qorti, id-dispożizzjonijiet tat-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll fl-awment tal-kera, huma miżuri maħsuba mil-leġiżlatur biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà, u jammontaw għal forma ta' interferenza fil-jedd tas-sid li jgawdi l-proprjetà privata tiegħu. Anki l-fatt li l-intimata qiegħda tirrifjuta li tagħti aċċess lir-rikorrenti sabiex dawn ikunu jistgħu jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa fil-proprjetà tagħhom, qiegħed jaffettwa t-tgawdija u l-użu tal-proprjetà fejn jgħixu r-rikorrenti, għaliex huwa evidenti anki mir-rapport li sar mill-perit tekniku ġudizzjarju li n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond terran jista' jaffettwa b'mod negattiv il-fond ta' fuqu fejn jgħixu r-rikorrenti.

27. L-eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'dan il-każ għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

28. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li nkiteb fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], illi:

> "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-

[17] Q.K., 24.06.2016.

prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid hekk:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

29. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs. Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[18], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea nkiteb:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

---

[18] 07.04.2005.

30. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[19], il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

*"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*

*In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the 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 (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).*

31. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, intqal ukoll:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din

[19] 30.07.2015.

id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

32. Fid-deċiżjoni **Curmi et *vs.* Pace et** ċċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta,** kien rimarkat illi:-

*"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-

unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).
Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

33. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien tqiegħdu f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, u kitbet illi:

"Kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fit-30 ta' Mejju 2018 fil-kawża fl-ismijiet **David Pullicino et *vs* Avukat Ġenerali et:**

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju." (ara **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et,** 07/02/2017).

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.
Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan

għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta,** l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta,** l-ECHR irrimarkat:

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et,** il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

34. In vista ta' dawn is-sentenzi u ta' diversi oħrajn bħalhom fejn il-Qrati tagħna rrikonoxxew l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri, din il-Qorti tqis li l-

intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u anki sabiex ikun hemm kontrolli leġiżlattivi fir-rigward tal-introjtu li r-rikorrenti bħala sidien jistgħu jirċievu mill-kirja tal-proprjetà tagħhom, u anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif protetta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Barra minn hekk ir-rikorrenti bħala sidien huma mistennija li għal snin twal jibqgħu jġorru waħedhom il-piż soċjali a spejjeż tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li lleġiżla biex jieħu ħsieb il-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 sabiex jiġi assigurat li nies bħall-intimata jkollhom dar fejn jgħixu, naqas milli jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom a spejjeż tagħhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

35. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[20] f'każ simili ħafna għal dan, fejn intqal illi:

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

[20] 47045/06.

36. Dwar il-lanjanza tar-rikorrenti bbażata fuq allegata diskriminazzjoni, il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **John Caruana et *vs.* Kummissarju tal-Artijiet**[21], fejn intqal illi:

> "Kif affermat, kemm fil-ġurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:
>
> *"... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification (ECHR **Wessels – Bergovoet vs The Netherlands,** deċiża 04.09.2002; ECHR **Frette – France,** deċiża 26 ta' Frar, 2002, para 34; u **Zarb Adami vs Malta,** deċiża 20.06.2006; u wkoll QK **Enrietta Bianchi et vs Avukat Ġenerali**, deċiża 24.06.2011)."*

37. Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti *ai termini* tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi, u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

38. Barra minn hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**, il-Qorti Ewropea ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the*

[21] P.A., 31.10.2014.

> *facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (**Petrovic vs Austria**, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory."*

39. Minbarra li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, jekk jinstab li l-ilmenti tagħhom huma fondati, il-Qorti trid tgħaddi biex tipprovdilhom ukoll xi forma ta' rimedju. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta, intqal illi:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

40. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ id-danni li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat f'sitwazzjoni li ilha tipperdura għal diversi snin, fejn ir-rikorrenti sofrew minn leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, partikolarment għaliex kien hemm sproporzjon bejn dak li setgħu jirċievu li kieku krew il-fond tagħhom fis-suq ħieles tal-proprjetà u d-dħul tagħhom, u dan b'riżultat tal-intervent leġiżlattiv li permezz tiegħu kien hemm diversi

[22] Q.K., 29.04.2016.

kontrolli fuq it-tgawdija tagħhom ta' din il-proprjetà, għandu jiġi likwidat fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000). Fil-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens, il-Qorti kkonsidrat li l-espert tekniku ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul lokatizju għar-rikorrenti kien ikun ta' aktar minn erbat elef Euro (€4,000) fis-sena, u li għalhekk fl-aħħar għaxar snin ir-rikorrenti tilfu introjtu li jeċċedi s-seba' u tletin elf Euro (€37,000). Dan it-telf fid-dħul tar-rikorrenti ser jibqa' jippersisti għas-snin kollha li fihom l-intimata Doris Zarb ser tibqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond, u għalhekk hemm element ta' telf ta' dħul futur li din il-Qorti trid tagħmel provvediment għalih fil-likwidazzjoni tagħha. Fil-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens, il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-fatt li r-rikorrenti ma tħallewx jagħmlu l-manutenzjoni u t-tiswijijiet meħtieġa fil-fond fejn tgħix l-intimata, ifisser li dan il-fond ser ikompli jiddeterjora għal perijodu ta' żmien ieħor, bi spejjeż akbar għar-rikorrenti. Ma jistax ma jintqalx ukoll li quddiem sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti, *qua* sidien tal-proprjetà, qegħdin iweġġgħu bl-istat ta' fatt li wassal għal-leżjonijiet sofferti minnhom, l-Istat Malti jippretendi li għandu jkun min qiegħed iweġġa' li jibda proċeduri legali a spejjeż tiegħu sabiex jieħu rimedju. Kif qalet din il-Qorti diversament preseduta f'deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Lulju, 2019, fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol *vs* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et:**

> "Mhuwiex l-obbligu ta' min qed iweġġa' li jirrikorri lejn il-protezzjoni tal-Qorti. Huwa d-dmir ta' min qed jilledi dawn id-drittijiet li jevita li jsiru dawn il-proċeduri u minnufih jindirizza l-iżbilanċ ikkaġunat bl-aġir tiegħu. Sfortunatament dan mhuwiex qed isir, u huwa mistenni li s-sidien jiftħu kawżi biex forsi xi darba jottjenu ġustizzja fejn dan huwa mistħoqq."

Barra minn hekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[23], fejn inkiteb illi:

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-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 d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġijiet inkwistjoni irid jilħqu, għandha tingħata direzzjoni li l-intimata Doris Zarb m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offruta lilha mill-Kap. 69 u mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, sabiex tibqa' tokkupa l-fond numru 10, Sqaq Borton, Pietà, liema liġijiet qegħdin jiġu dikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

**<u>Decide</u>**

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:**

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qegħdin jagħtu jedd ta' kirja protetta lill-intimata Doris Zarb, u b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-**

[23] P.A., 31.01.2014.

**drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;**

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens tad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, talli dawn ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni;**

3) **Tillikwida l-kumpens/danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà inkwistjoni, u tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000), u dan *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4) **Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat;**

5) **Tordna lill-intimata Doris Zarb sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond numru 10, Sqaq Borton, Pietà, inkwantu f'dan il-każ u fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 qegħdin jiġu dikjarati li huma inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll**

**tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu li huma bla effett bejn il-partijiet.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**