MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Jannar, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 95/2019 LM

Alfred Balzan (K.I. Numru 824237M) u
Maria Assunta Balzan (K.I. Numru 867238M)

vs.

Avukat tal-Istat[1] u
Moussa Yassin (K.I. Numru 211003L) u Fathie Yassine (K.I. 348802L)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-11 ta' Ġunju, 2019 mir-rikorrenti **Alfred Balzan (K.I. Numru 824237M)** u **Maria Assunta Balzan (K.I. Numru 867238M)** fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-isem 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness miegħu, liema fondi huma akkwistaw*

[1] B'digriet tas-06.01.2020, l-Avukat Ġenerali ġie sostitwit mill-Avukat tal-Istat.

b'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument A****;*

2. *Illi bi skrittura tal-1 ta' Awwissu 1993, li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument B****, ir-rikorrenti krew il-fond in kwistjoni b'kera ta' LM90 fix-xahar għal perijodu ta' sentejn;*

3. *Illi dan il-fond ġie dekontrollat fit-30 ta' Ġunju 1969 kif jirriżulta mid-* ***Dokument Ċ*** *hawn anness;*

4. *Illi meta krew il-fond in kwistjoni l-intimati ma kinux ċittadini Maltin u għalhekk ma kellhomx il-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, liema protezzjoni ġiet lilhom estiża wara li saru ċittadini Maltin u bdew jippretendu li huma jistgħu joqogħdu fil-fond in kwistjoni a tenur tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi r-rikorrenti b'rikors ġuramentat nru. 169/2017 JD ppreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* ***Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et*** *talab lill-intimati jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tar-rikorrenti u jirritornaw iċ-ċwievet fi żmien lilhom prefiss;*

6. *Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Mejju 2019 it-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda stante illi ġialadarba l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, baqgħet regolata bil-liġijiet speċjali tal-kera, inkluż il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord iddetermina illi l-fond kif mikri lill-intimati bis-saħħa tal-Artikolu 5(2)(3)(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skont* ***Dokument D*** *hawn anness;*

7. *Illi l-kera tal-fond illum hija ta' €375 fix-xahar, liema kera kellha terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar 2019 skont l-Att X tal-2009, waqt li l-intimati ilhom ma jħallsu kera mill-2017;*

8. *Illi ġialadarba l-ftehim kien intlaħaq u ġie ffirmat fl-1 ta' Awwissu 1993, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995, ossia fejn l-intimati ma kienx ikollhom protezzjoni minkejja li huma ċittadini Maltin, u d-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod meta l-intimati saru ċittadini Maltin fis-sena 2003 illi l-proprjetà in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Yassin;*

9. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment minn mindu l-intimati saru ċittadini Maltin u ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond*

bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

10. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu ta' proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1993 u minħabba l-bdil fiċ-ċittadinanza tal-istess intimati;*

11. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Land Valuation Office, Dokument Ċ surriferit u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjugi Yassin ma kinux ċittadini Maltin, ippretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax issa saru ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida;*

12. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti fl-1 ta' Awwissu 1993, "Dokument B" fil-proċess u l-liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-uniku kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju;*

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Jannar 1995, kif ukoll minn dak iż-żmien 'il quddiem kien ferm ogħla mil-LM90 li kienu jħallsu u li suppost qed iħallsu minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi oltre li sabu lilhom infushom affaċċjati bi protezzjoni tal-intimati meta dawn saru ċittadini Maltin;*

14. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide* ***Broniowski vs Poland (GC)*** *no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and* ***Saliba vs Malta,*** *no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u* ***Amato Gauci vs Malta –*** *applikazzjoni no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009;*

15. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini ġialadarba saru ċittadini Maltin, mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit ta' prinċipju ta' proporzjonalità;*

16. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – vide* ***Sporrong and Lonroth vs Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs Romania*** *(GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u* ***Spadea and Scalabrino vs Italy,*** *deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u* ***Immobiliare Saffi vs Italy*** *(GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).*

17. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta;*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru 1984 – vide* ***Kingsley vs the United Kingdom*** *(GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV;* ***Runkee and White vs the United Kingdom*** *– Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007;* ***Akkus vs Turkey –*** *deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35;* ***Romanchenko vs Ukraine –*** *No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished;* ***Prodan vs Moldova –*** *No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts);* ***Ghigo vs Malta –*** *No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008;*

19. *Illi r-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – Vide* ***Kingsley vs The United Kingdom*** *(GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV;* ***Runkee and White vs The United Kingdom*** *– nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007;* ***Akkus vs Turkey –*** *deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35;* ***Romanchenko vs Ukraine –*** *No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished;* ***Prodan vs Moldova –*** *No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts);* ***Ghigo vs Malta –*** *No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

21. *Illi barra minn hekk il-****Prim Awla tal-Qorti Ċiivli, Sede Kostituzzjonali fil-kawża 'Rose Borg vs Avukat Ġenerali et' deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016' u 'Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018'*** *iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġu kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi mal-milja taż-żmien.*

22. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Cassar vs Malta – no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea*** *stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

23. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.***

24. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża*

quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, (sic!) b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant *ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

1 *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Yassin għall-fond* ***'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara****, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tal-1 ta' Awwissu 1993,* ***Dokument B*** *fil-proċess u minkejja li meta ftiehmu ma kellhomx din it-tali protezzjoni stante illi huma ma kinux ċittadini Maltin;*

2 *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom* ***'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara*** *bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

3 *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;*

4 *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;*

5 *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Lulju, 2019, fejn eċċepixxa:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bil-qawwa peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

2. *Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fatt, mar-rikors promutur jirriżulta li preżentament l-intimati suppost qed iħallsu kera ta' €375 fix-xahar, li hija kera in linea ma' kif jinkrew il-postijiet illum b'mod raġonevoli, u bla dubju ta' xejn, dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Fil-fatt, l-esponent umilment jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, li dan il-każ* ***ixaqleb lejn il-frivolu u vessatorju****;*

3. *Xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Awwissu 1993 bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, li tal-aħħar kienu jħallsu LM90 (€209.70) fix-xahar, li anki llum il-ġurnata huwa ammont sostanzjali, aħseb u ara fl-1993. Il-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti kienet ilha fis-seħħ għal żmien twil u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Kienu r-rikorrenti li ddeċidew li jikru l-post u ddeċidew ukoll l-ammont ta' kera, bi qbil mal-intimati. L-Istat ma jiffigura imkien f'dan il-ftehim u mhux sew li jiġi r-rikorrent isostni li l-Istat qed jiksirlu d-drittijiet fundamentali għal kirja li fil-verità rrendiet ħafna introjtu lir-rikorrenti u li daħlu fiha huma stess volontarjament;*

4. *Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu 5 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li din il-Qorti ssib li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi 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. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawn il-ħtiġijiet soċjali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

8. *Illi l-esponent jinsab ferm sorpriż kif ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni. Tali lment frivolu żgur ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilini. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili. Iżda fil-każ preżenti, ir-rikorrenti għamlu ħafna profitt u għalhekk iktar u iktar ma hemm l-ebda leżjoni fil-konfront tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

10. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – inter partes;*

11. *Illi peress li r-rikorrenti qed jillimitaw din il-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, ir-rapport tal-perit għandu jirrifletti l-valur tal-proprjetà proprju sa dik id-data;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Moussa Yassin (K. I. Numru 211003L)** u **Fathie Yassine (K.I. numru 348802L)**, li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Awwissu, 2019, fejn eċċepew:

Din l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba sabiex jogħġobha tiċħad it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Fl-ewwel lok, ma hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali kif allegat;*

2. *Fit-tieni lok, is-sidien kellhom u għandhom rimedji xierqa mogħtija mil-liġi biex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, u allura dawn il-proċeduri ma kinux meħtieġa;*

3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe forma ta' kontroll (jekk qatt jinsab) fuq il-proprjetà jiġi eżerċitat b'tali mod li inħoloq u għadu qed jinħoloq proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, anke ikkunsidrat illi l-intimati jħallsu kera ta' €375 fix-xahar, li ċertament hija kera ġusta u proporzjonali;*

4. *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistgħu jkunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;*

5. *Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilità tal-istanti għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;*

6. *Fil-ħames lok, u f'kull każ, huwa għal kollox kontestat illi r-rikorrenti b'xi mod sofrew xi danni u/jew danni attribwibbli lill-esponenti intimati, inkella illi jistħoqqilhom jitħallsu xi kumpens mill-istess;*

7. *Fis-sitt lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2020, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, li permezz tiegħu r-rikorrenti kienu akkwistaw porzjon art fabbrikabbli b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa b'faċċata fuq New Street off Ganu Street, Birkirkara, bl-obbligu tal-akkwirenti li fuq din l-art jagħmlu benefikati edilizji fi żmien sentejn mid-data ta' dan il-kuntratt.[2] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-ftehim ta' kera datat l-1 ta' Awwissu, 1993 bejn Alfred Balzan u Moussa Yassin, fir-rigward ta' 'Barbara House', Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara ("il-fond"), għal perijodu ta' sentejn, bil-kera ta' LM90 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem.[3] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja taċ-ċertifikat ta' dekontroll ta' din il-proprjetà, bid-data tat-30 ta' Ġunju, 1969[4], b'kopja ta' ċertifikazzjoni maħruġa mil-*Land Valuation Office* li din id-dar ġiet dekontrollata b'effett mit-30 ta' Ġunju, 1969.[5] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera ("il-Bord") tat-13 ta' Mejju, 2019, fl-ismijiet **Alfred u Mary konjuġi Balzan *vs.* Moussa Yassin u Fathie Yassine**[6], wara li r-rikorrenti permezz ta' rikors imressaq quddiem il-Bord talbu l-awtorizzazzjoni sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond għaliex minkejja diversi interpellazzjonijiet li għamlu lill-intimati sabiex jivvakaw il-fond inkwistjoni, huma baqgħu ma rritornawx iċ-ċwievet tal-fond, u b'hekk talbu lill-Bord jordna lill-intimati jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-fond favur tagħhom. Ir-rikorrenti f'dawk il-proċeduri kkontendew li huma kienu krew fond dekontrollat lil persuna li mhix ċittadina Maltija, u allura r-reġim regolatorju li kien jipproteġi l-okkupazzjoni ta' fond mikri bir-rilokazzjoni

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 12 tal-proċess.
[5] *A fol.* 13 tal-proċess.
[6] *A fol.* 14 tal-proċess.

forzata lill-inkwilini Maltin ma kienx japplika, għaliex l-intimati ma setgħux jibbenefikaw minnu sabiex jibqgħu jgħixu fil-fond. L-intimati, min-naħa l-oħra ħadu l-pożizzjoni li llum huma ċittadini Maltin, għalkemm dan il-fatt m'għandu l-ebda portata fiċ-ċirkostanzi, għaliex huma għandhom jedd għar-rilokazzjoni ta' dan il-fond bis-saħħa tat-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap. 69, li ma jagħmel ebda distinzjoni f'dan ir-rigward. Il-Bord ma aċċettax il-pożizzjoni tal-intimati, u spjega li l-kunċett tad-dekontroll, kif jindika l-isem innifsu, kien introdott biex jintroduċi reġim ġdid li bih djar ta' abitazzjoni ma jkunux suġġetti għad-dritt ta' rilokazzjoni mingħajr tmiem, favur kull persuna li tissodisfa d-definizzjoni ta' 'kerrej' skont l-Ordinanza. Il-Bord iżda qal li lanqas ir-rikorrenti mhuma korretti fl-asserzjoni tagħhom li ladarba meta bdiet il-kirja l-intimat ma kienx ċittadin ta' Malta, dan ifisser li l-kirja mhix protetta bil-liġijiet speċjali tal-kera, u għalhekk din tista' tintemm billi jingħata konġedo fiż-żmien stipulat qabel it-terminazzjoni. Il-Bord spjega li sabiex japplika l-artikolu 5(3) tal-Kap. 158, iridu jikkonkorru s-segwenti elementi b'mod kumulattiv, jiġifieri li l-fond ikun dar ta' abitazzjoni dekontrollata, il-mument ikun it-tmiem tal-kirja li jseħħ skont il-ftehim, jew b'effett tal-liġi, jew skont użu, jew b'xi mod ieħor, u li f'dak il-mument, il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta, u jkun jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Meta l-Bord qies dawn ir-rekwiżiti fil-kuntest tal-fatti ta' dan il-każ partikolari, stqarr li r-rikorrenti mhumiex korretti meta jgħidu li l-kirja intemmet meta għalaq iż-żmien *di fermo* ta' sentejn, għaliex dan il-kuntratt partikolari kien jikkontempla tiġdid xahar b'xahar, sakemm xi parti tagħti avviż ta' terminazzjoni lill-parti l-oħra. Il-Bord qies wkoll li r-rikorrenti setgħu jitterminaw din il-kirja f'kull żmien wara l-1 ta' Awwissu, 1995, meta l-intimati kienu għadhom mhumiex ċittadini ta' Malta, iżda dan baqa' ma sarx. Il-Bord qies li dan ifisser li, sa dakinhar li r-rikorrenti taw avviż tat-terminazzjoni tal-kirja lill-intimati bl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Lulju, 2017, iż-

żmien tal-kiri kien għadu regolat bil-ftehim oriġinali tal-1 ta' Awwissu, 1993. Il-Bord qies ukoll li fin-nuqqas ta' prova ta' avviżi oħra preċedenti għal din l-ittra, il-kirja inkwistjoni ġiet fi tmiemha fi tmiem l-iskadenza ta' wara, jiġifieri fil-31 ta' Awwissu, 2017, u f'din id-data r-rekwiżiti kollha tal-artikolu 5(3) tal-Kap. 158 kienu sodisfatti. Kien għalhekk li l-Bord ikkonsidra li wara l-31 ta' Awwissu, 2017, bdiet tapplika għall-intimati l-protezzjoni tat-tiġdid tal-kiri tal-bini bl-istess kera u kundizzjonijiet favur tagħhom mogħtija lilhom bl-artikoli 5(3) u 5(4) tal-Kap. 158, għaliex dawn kienu ċittadini ta' Malta li qegħdin jużaw dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-Bord ikkonsidra wkoll li lanqas huma legalment korretti r-rikorrenti meta jgħidu li l-liġijiet tal-kera nbidlu bl-Att XXXI tal-1995 b'effett mill-1 ta' Ġunju, 1995, u li dan it-tibdil jaġevola lilhom ukoll, u dan għaliex skont l-artikolu 16 tal-Kap. 158, din il-kirja, li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, baqgħet regolata bil-liġijiet speċjali tal-kiri, inkluż il-Kap. 69 u Kap. 158, kif kienu fis-seħħ meta bdiet il-kirja:

> "Konsegwentement, din il-kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, baqgħet regolata bil-liġijiet speċjali tal-kiri, inkluż l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), kif kienu fis-seħħ meta bdiet il-kirja. Dan l-istat legali baqa' l-istess anke wara, u ġie kkonfermat bid-dispożizzjoni tranżitorja fl-aħħar emendi fil-liġijiet speċjali tal-kiri bl-**art. 39 (1)** tal-Att X tal-2009. Ma żdied jew inbidel xejn fil-Kodiċi Ċivili, bl-Att X tal-2009, li jneħħi jew jibdel id-drittijiet li jvestu fl-intimati, bħala ċittadini ta' Malta fi tmiem il-kirja, fuq dan il-fond kif mikri lilhom, bis-saħħa tal-**art. 5(2), 5(3)** u **5(4)** tal-Kap. 158.
>
> Għal dawn ir-raġunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti."

5. Ir-rikorrent **Alfred Balzan** fl-*affidavit* tiegħu[7] xehed li hu u martu huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-*garage* anness miegħu, liema fond huma akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta'

---

[7] *A fol.* 35 *et seq.* tal-proċess.

Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Ir-rikorrent qal li l-ftehim ta' kera mal-intimat Moussa Yassin ġie ffirmat fl-1 ta' Awwissu, 1993, u dak iż-żmien huwa kien kera dar *furnished* bin-neċessitajiet kollha magħha. Żied jgħid li skont dan il-ftehim il-kera kienet għal perijodu ta' sentejn, u wara tibqa' tiġġedded minn xahar għal xahar, bil-kera ta' LM90 fix-xahar. Qal li ftit snin wara, il-kera kienet żdiedet għal LM100 fix-xahar. Ir-rikorrent qal li meta huwa kera l-fond inkwistjoni lill-intimati, dawn ma kinux ċittadini Maltin, u għalhekk skont hu, dawn ma kellhomx il-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, liema protezzjoni ġiet estiża lilhom wara li kienu saru ċittadini Maltin u bdew jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 158. Ir-rikorrent, fix-xhieda tiegħu spjega li dan il-fond jikkonsisti f'*sitting room* kbira, kamra tal-ikel, kċina, garaxx, erbat ikmamar tas-sodda, żewġ kmamar tal-banju u kamra tax-*shower.* Din id-dar għandha wkoll ġnien fuq quddiem u ieħor fuq wara. Qal li skont it-termini tal-kuntratt, is-sidien għandhom dritt jispezzjonaw id-dar kultant żmien. Darba minnhom huwa kien mar jispezzjona l-fond, imma l-intimati ma ridux idaħħluh ġewwa. Qal li kien hemm drabi meta l-intimati kienu jonqsu li jħallsu l-kera fil-ħin, tant hu hekk li l-intimati spiss ikollhom jagħtu tliet xhur kera b'lura. Ir-rikorrent xehed ukoll li l-intimati ma kinux qegħdin jagħmlu użu mill-fond għall-iskop li għalih inkera, u l-kċina oriġinali li kien hemm fis-sit kienet tkissret u minflokha ġiet installata waħda tal-ġebel. Ir-rikorrent qal li l-intimat jaħdem bħala furnar, u kien qed jissuspetta li l-intimat qiegħed juża l-fond sabiex minnu jaħdem il-ħobż, u għalhekk il-fond mhux qiegħed jintuża għal skopijiet residenzjali. Żied jgħid li f'punt minnhom huwa kien avviċina lill-intimat u talbu biex jiġi iffirmat ftehim ġdid ta' kera. Qal li minkejja li l-intimat kien aċċetta jibda jħallas €375 kera fix-xahar, anki jekk xi drabi din tħallset tard, il-kuntratt il-ġdid ta' kera baqa' qatt ma ġie ffirmat. Ir-rikorrent qal li huwa interpella lill-intimat diversi drabi sabiex dan jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt

ġdid tal-kera, u pprova jikkuntattjah b'diversi modi, iżda dan baqa' inadempjenti. Ir-rikorrent qal li minn riċerka li kien għamel, huwa kien sab li f'dan l-indirizz hemm irreġistrati tmintax (18)-il persuna oħra bħala residenti, u huwa kien assuma li l-intimat kien poġġa numru ta' sufanijiet fil-garaxx għal dan l-iskop. Qal li darba minnhom huwa kien mar ikellem lill-intimat, u kien ra diversi ħaddiema jaħdmu fuq ġewwa, li kienu qegħdin ipoġġu madum fuq madum ieħor li kien hemm ġewwa, sabiex b'hekk inħoloq diżlivell fil-kmamar. Qal li l-intimat biddel ukoll il-pożizzjoni tal-pajpijiet li kien hemm fil-kċina mingħajr il-permess tiegħu. Ir-rikorrent qal li minkejja li l-kera fil-preżent hija ta' €375 fix-xahar, liema ammont ta' kera kellu jerġa' jiżdied fl-1 ta' Jannar, 2019 skont l-Att X tal-2009, l-intimati ilhom ma jħallsu kera mill-2017, għajr għal xi depożiti ta' kera li għamlu sa April tas-sena 2018. Ir-rikorrent esprima t-tħassib tiegħu li ladarba jiġi nieqes hu, uliedu ser ikollhom iħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni u spejjeż oħra, filwaqt li jibqgħu jirċievu kera irriżorja. Qal li huwa inġust li huwa mhux qiegħed jirċievi kumpens ġust bħala kera tal-fond, fl-istess ħin li qiegħed jiġi deprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent ikkonkluda billi qal li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati Yassin wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju, kienet sfurzata fuqu, mhijiex konsentita, u seħħet mingħajr l-approvazzjoni tiegħu, u għalhekk kienet inġusta u ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-intimat bħala inkwilin.

6. Bint ir-rikorrent, **Fleur Balzan**, fl-*affidavit* tagħha[8] qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprjetà tal-ġenituri tagħha, u bosta snin qabel missierha kien kera din il-proprjetà lil familja Lebaniża, l-intimati fil-kawża. Ix-xhud spjegat li lejn l-aħħar tal-2016 u l-bidu tal-2017, missierha spiss kien jgħidilha li l-intimat kien qiegħed jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera, u kien għalhekk

[8] *A fol.* 37 tal-proċess.

li hija bdiet tagħmel l-almu tagħha biex tiġbor il-kera dovuta. Qalet li darba fost l-oħrajn hija insistiet mal-intimati biex tispezzjona d-dar u kienet sabet li kien hemm ħafna ħsara u ħmieġ fil-post. Spjegat li minkejja li hija kienet ħeġġet lil missierha jkeċċi lill-intimati mill-fond, dan ma xtaqx jagħmel hekk u ried jagħtihom ċans jirregolaw ruħhom. Qalet li ftit taż-żmien wara, hi u missierha kienu avviċinaw lill-intimati u ppruvaw jitkellmu magħhom bil-ħsieb li jintlaħaq ftehim dwar awment fil-kera u dwar l-iffirmar ta' ftehim ġdid bejn il-partijiet. Qalet li minkejja li l-intimati bdew iħallsu ammont awmentat ta' kera, jiġifieri €375 fix-xahar, għalkemm xi drabi dawn kienu jitħallsu b'lura wkoll, il-ftehim il-ġdid ta' kera baqa' qatt ma ġie ffirmat. Ix-xhud qalet li hija kellha suspett li l-intimat qiegħed juża l-fond biex ibigħ il-ħobż minnu. Qalet li darba oħra hija kienet għaddejja mill-inħawi u rat li fil-post kien qiegħed isir xogħol strutturali mingħajr ma kien intalab il-kunsens ta' missierha.

7. **Barbara Coates**, bint ir-rikorrenti ukoll, fl-*affidavit* tagħha[9] xehdet li meta l-fond inkwistjoni nkera minn missierha lill-intimati, dawn it-tnejn kellhom ċittadinanza barranija. Qalet li oriġinarjament il-kirja kienet għal perijodu ta' sentejn, u l-kirja baqgħet tiġġedded xahar wara xahar, sakemm fl-2017 missierha kien ta l-konġedo lill-intimati u talabhom jivvakaw mill-fond. Ix-xhud qalet li tul is-snin hija setgħet tara li missierha kien inkwetat ħafna għaliex il-kera ma kinitx qiegħda titħallas, u l-intimati kienu kkawżaw ħafna ħsara fil-fond. Qalet li minkejja li missierha kien laħaq ftehim verbali mal-intimati sabiex il-kera tiġi awmentata għal €375 fix-xahar, dawn baqgħu qatt ma resqu għall-iffirmar ta' ftehim ta' kera ġdid. Ix-xhud qalet li ħafna drabi it-tentattivi biex isir kuntatt mal-intimati kienu jiġu injorati, u anki meta l-intimati kienu jintalbu biex jiżgombraw mill-fond, dawn is-sejħiet ġew injorati.

[9] *A fol.* 38 tal-proċess.

Ix-xhud qalet li hija setgħet tara l-ħsara li saret fil-fond u l-ħmieġ li kien hemm fih, kif ukoll il-fatt li l-kċina li kien hemm oriġinarjament fil-fond kienet tkissret u nbidlet ma' waħda tal-ġebel.

8. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Jannar, 2020, sar il-kontroeżami tar-rikorrent[10], li qal li l-kuntratt tal-kera oriġinali kien sar fl-1993, għal perijodu ta' sentejn, u wara li jgħaddu dawn is-sentejn il-kirja kellha tibqa' tiġġedded xahar b'xahar. Ir-rikorrent qal li mas-snin il-kera żdiedet għal €375 fix-xahar, għalkemm l-intimat baqa' jirrifjuta li jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt ġdid ta' kera. Ir-rikorrent qal li l-intimat kien ilu ma jħallas il-kera madwar tliet snin u nofs. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa ma kienx talab lill-intimat jiżgombra mill-fond wara l-iskadenza ta' sentejn għaliex huwa kien "ħenn għalih".

9. B'digriet mogħti fit-28 ta' Ottubru, 2019, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala espert tekniku ġudizzjarju sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond mertu ta' din il-kawża, b'effett mill-1 ta' Awwissu, 1995 u kull ħames snin sal-31 ta' Diċembru 2018. Skont ir-rapport redatt mill-Perit Axisa[11], jirriżulta li dan għamel aċċess fil-fond fit-18 ta' Frar, 2020, fejn seta' jikkonstata li l-fond huwa mibni fuq żewġ sulari, jiġifieri pjan terran u t-tieni sular. Il-Perit Axisa qal li l-valur preżenti tal-fond fis-suq hu ta' tliet mija u sebgħin elf Euro (€370,000), filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' elf u għoxrin Euro (€1,020) fix-xahar, jew tnax-il elf, mitejn u erbgħin Euro (€12,240) fis-sena. Qal li dan il-valur ġie kkalkulat minnu bl-użu tal-metodu komparattiv, abbażi ta' rendiment ta' 3.3% tal-valur tal-proprjetà. Il-Perit Axisa pprepara wkoll skeda li turi l-valur lokatizju tal-fond kif varja tul is-snin mill-1995 meta l-valur lokatizju mensili kien ta' €231, sal-31 ta' Diċembru,

[10] *A fol.* 54 tal-proċess.
[11] *A fol.* 67 tal-proċess.

2018 meta l-valur lokatizju mensili kien ta' €959. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2020[12], il-Perit Axisa spjega li huwa wasal għall-valur lokatizju tal-fond billi għamel eżerċizzju komparattiv, b'paragun ma' proprjetajiet oħra li hawn fis-suq, u billi ħa konsiderazzjoni wkoll tal-kundizzjoni tal-fond, u l-potenzjal tiegħu.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kienet miftiehma li għandha tkun ta' LM90 fix-xahar għal perijodu ta' sentejn, b'effett mill-1 ta' Awwissu, 1993, għalkemm it-termini tal-ftehim kienu redatti b'tali mod li l-kirja setgħet tibqa' tiġġedded minn xahar għal xahar. Ir-rikorrenti spjegaw li meta bdiet il-kirja tal-intimati, dawn ma kinux ċittadini Maltin, u għalhekk ma kinux igawdu mill-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, għalkemm sussegwentement huma kisbu ċ-ċittadinanza Maltija u bdew igawdu l-protezzjoni offruta lil ċittadini Maltin bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera. Ir-rikorrenti bdew dawn il-proċeduri għaliex l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 tfisser li ladarba l-intimati kienu saru ċittadini Maltin, dawn ingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera li tista' tawmenta biss skont il-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li huma mhux biss ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju, iżda ġew anki sfurzati jidħlu f'relazzjoni lokatizja għal żmien indefinit, mingħajr ebda bilanċ bejn l-interessi tas-sidien li jirċievu kera ġusta għall-proprjetà tagħhom, u d-drittijiet tal-inkwilini. Ir-rikorrenti jgħidu li l-fond kien dekontrollat, u għalhekk meta huma krewh lill-intimati kien hemm reġim legali partikolari li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet. Imma xi żmien wara, l-intimati kisbu ċ-ċittadinanza Maltija, u għalhekk ġew

[12] *A fol.* 93 tal-proċess.

protetti bil-liġijiet speċjali viġenti f'dak iż-żmien, bil-jedd li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond bl-ammont ta' kera regolat bil-liġi. Ir-rikorrenti jgħidu li din is-sitwazzjoni wasslet biex huma ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom, u huma mhumiex jirċievu kumpens xieraq għal dan it-teħid, bl-uniku kumpens mogħti lilhom ikun żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti jgħidu li anki l-ammont ta' kera miftiehem minnhom fl-1993, dak ta' LM90 fix-xahar, kien wieħed irriżorju, u huma bħala individwi ġew assoġġettati għal leġiżlazzjoni mingħajr ma ngħataw iċ-ċans li jipprevedu t-toqol u t-telf esaġerat li ser ikollhom jiffaċċjaw mal-mogħdija taż-żmien. Ir-rikorrenti jgħidu li din is-sitwazzjoni tammonta għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u għalhekk huma għandhom jingħataw kumpens peress li qegħdin jiġu pprivati mill-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ma jistgħux jitqiesu li rrinunzjaw inkundizzjonalment u b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u għalhekk għandhom jitħallsu lilhom danni pekunjarji u non-pekunjarji għat-telf li sofrew mal-medda tas-snin. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jagħmluha impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja li l-ftehim tal-1 ta' Awwissu, 1993, meta ġie ffirmat ma kienx jagħti din il-protezzjoni lill-intimati li dak iż-żmien ma kinux ċittadini Maltin. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara li dan l-istat ta' fatt qiegħed iwassal biex jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk tagħtihom ir-rimedji xierqa, u tiddikjara li l-

Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti, bil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji pagabbli lir-rikorrenti u bil-kundanna tal-Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, bi prova tad-data preċiża meta huma saru sidien tal-fond, għaliex skont l-intimat Avukat tal-Istat, dan l-ilment kostituzzjonali jista' jiġi kkonsidrat biss mid-data meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, imma f'dan il-każ ma kien hemm ebda żvestiment tar-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom, u lanqas ma jista' jintqal li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti tilfu l-jeddijiet tagħhom fuq il-fond. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-intimati huwa ammont raġonevoli, u r-rikorrenti daħlu fi ftehim ta' kera mal-intimati mingħajr ebda impożizzjoni da parti tal-Istat. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-ftehim lokatizju irrenda dħul sostanzjali għar-rikorrenti tul is-snin, u l-liġijiet introdotti mill-Istat saru fl-ambitu tal-ġid komuni, bil-ħsieb li jkun hemm kontroll fl-użu tal-proprjetà privata u mhux it-teħid forzuż tagħha. Ġie eċċepit ukoll li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawn il-ħtiġijiet. L-Avukat tal-Istat żied jgħid li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kuntratt ta' kera, u r-rikorrenti m'għandhomx raġun jilmentaw li qed jiġu preġudikati, għaliex l-ammont ta' kera mħallsa mill-intimati ma jirriflettix il-

valur tal-fond. Intqal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħtix id-dritt li xi ħadd jagħmel profitti, għalkemm f'dan il-każ ir-rikorrenti għamlu ħafna profitt bir-renta li rċevew tul is-snin.

12. L-intimati Yassin wieġbu li m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat, u s-sidien tal-fond għandhom rimedji oħra għad-dispożizzjoni tagħhom sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, u konsegwentement dawn il-proċeduri mhumiex meħtieġa. L-intimati qalu wkoll li f'dan il-każ ma jistax jingħad li m'hemmx proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex il-kera mħallsa minnhom fix-xahar hi kera ġusta. Qalu wkoll li huma bl-ebda mod ma jistgħu jinżammu responsabbli għan-nuqqasijiet leġiżlattivi li setgħu saru tul iż-żmien.

13. L-artikolu 5(2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

> "Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Huwa proprju minħabba fl-applikazzjoni ta' dan is-subartikolu tal-liġi, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-jeddijiet fundamentali tagħhom sfaw leżi, u dan għaliex filwaqt li fil-bidu tal-ftehim lokatizju, l-intimati kienu għadhom mhumiex ċittadini ta' Malta, u ma kellhomx protezzjoni fil-kirja, eventwalment l-intimati saru ċittadini ta' Malta, u għalhekk sabu l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, bid-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond u b'kera li tawmenta biss skont ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilit fil-liġi. Ir-rikorrenti qegħdin jinsistu li dan wassal biex huma ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, u wassalhom biex daħlu

f'relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin mal-intimati, liema sitwazzjoni ma kinitx mixtieqa minnhom. Jgħidu wkoll li minkejja li huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, huma mhumiex jirċievu kumpens xieraq għal dan, u din is-sitwazzjoni wasslet biex huma bħala sidien qegħdin iġorru piż sproporzjonat, meta wieħed iqis li huma ilhom għal dawn is-snin kollha mċaħħda minn kera ġusta skont ir-rati tas-suq. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li ħadd m'għandu jiġi assoġġettat għal leġiżlazzjoni li wieħed ma setax jipprevedi li ser iġġib toqol u telf esaġerat għalih partikolarment meta din qiegħda twassal biex wieħed jitlef l-użu tal-proprjetà tiegħu.

14. Eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri, hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna 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-użu tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat 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.

15. 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."

16. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs* Avukat Ġenerali et**[13], fejn ġie stabbilit 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-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-ġuriprudenza 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."

17. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

18. B'riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu, f'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[14], intqal illi:

[13] 24.06.2016.
[14] 07.04.2005.

"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."

19. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[15], 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

[15] 30.07.2015.

> *(see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."*

20. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

> "... 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 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."

21. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Myriam Pace et**[16], din il-Qorti diversament preseduta għamlet 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-

[16] 07.02.2020.

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."

Il-Qorti kompliet telenka r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini:

"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."

22. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati tagħna, huwa ċar li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex hekk kif l-intimati Yassin saru ċittadini Maltin, dawn bdew igawdu wkoll minn protezzjoni fil-kirja li huma kellhom, jinkwadra ruħu fil-parametri tal-jedd fundamentali li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandhom iħarsu. Ir-rikorrenti daħlu għal dan il-ftehim mal-intimati fi żmien meta dawn tal-aħħar kienu għadhom mhumiex ċittadini Maltin u għalhekk ma kellhomx jedd igawdu minn kirja protetta. Imma mal-medda taż-żmien ir-rikorrenti kisbu ċittadinanza Maltija u ngħataw wkoll protezzjoni fil-kirja bis-saħħa tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li kirja ta' fond dekontrollat qabel l-1979 ma kinitx protetta, l-Att XXIII tal-1979 wassal biex dawn il-kirjiet bdew jiġu protetti f'każ li meta l-kirja tiġi fi tmiemha, il-persuna jew persuni li jkunu jokkupaw il-fond ikunu ċittadini ta' Malta u jkunu qegħdin jgħixu fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jkunu soġġetti għal kontrolli leġiżlattivi fir-rigward kemm tal-introjtu li huma bħala sidien jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Barra minn hekk il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti bħala sidien huma obbligati li għal snin twal jibqgħu jġorru waħedhom dan il-piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma jiġu megħjuna jagħmlu dan mill-Istat. Minkejja li l-Istat ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huma l-Kap. 69 u Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb sabiex

jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, u b'hekk inħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu jkun qatt li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini li għandhom bżonn protezzjoni, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

23. Anki l-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet 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."*

24. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà, li tammonta għal madwar tnax-il elf Euro (€12,000) fis-sena, u l-kera li r-rikorrenti qegħdin idaħħlu attwalment mingħand l-intimati, u dan minkejja li kien hemm perijodu ta' żmien, fil-bidu li bdiet ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, meta l-ammont ta' kera li kienu qegħdin idaħħlu r-rikorrenti, setgħet tiġi pparagunata mar-rata ta' kera fis-suq miftuħ.

Il-ħlas ta' kumpens

25. Il-Qorti mhux se tippronunzja ruħha ruħha biss dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, iżda trid takkordalhom danni bħala forma ta' rimedju, kif intalbet tagħmel mir-rikorrenti. F'deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija fid-29 ta' April, 2016, il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "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 ....".

26. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju, 2019, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

27. Anki l-perit tekniku ġudizzjarju Mario Axisa wasal għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà jisboq bil-bosta l-kera li

qegħdin iħallsu l-intimati għall-użu li qegħdin jagħmlu mill-fond, u għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti tilfu ammont sostanzjali ta' introjtu li setgħu jdaħħlu li kieku krew dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà.

28. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi:

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

29. Fid-deċiżjoni dwar il-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tqis: (a) it-telf materjali sopportat minnhom mis-sena 1993 'l hawn, riżultat tad-differenza bejn il-kera li qegħdin iħallsuhom l-intimati u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu għal dan il-fond li kieku dan inkera fis-suq liberu tal-proprjetà; (b) li l-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti hija konsegwenza ta' liġijiet li ddaħħlu fis-seħħ b'intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti; (ċ) l-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet; (d) l-inċertezza li għadha tippersisti dwar meta r-rikorrenti jistgħu jieħdu l-fond lura, u (e) il-fatt li għandu jkun hemm kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

30. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li qed jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Imma hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti għandha tikkonsidra qabel

tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lis-soċjetà rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €12,000 fis-sena, filwaqt li d-dħul attwalment perċepit mir-rikorrenti huwa ta' erbat elef u ħames mitt Euro (€4,500) fis-sena (€375 x 12), kif ukoll il-fatt li għal snin twal kien hemm inerzja min-naħa tal-Istat sabiex jintervjeni b'mod leġiżlattiv u jintroduċi l-bidliet neċessarji li jkunu jirriflettu r-realtajiet soċjoekonomiċi tal-pajjiż f'dan il-qafas legali.

31. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja minn sitwazzjoni li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li in vista tal-fatt li fl-ewwel snin tar-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet ma kienx hemm diskrepanza qawwija bejn il-kera mħallsa mill-intimati u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà, il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti għandu jammonta għal għoxrin elf Euro (€20,000), filwaqt li għandu jitħallas lir-rikorrenti kumpens non-pekunjarju ta' tlett elef Euro (€3,000) bħala kumpens xieraq.

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

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

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Yassin;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;

3) Tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u t-tħaddim tal-liġijiet viġenti, qed jagħtu jedd ta' rilokazzjoni lill-intimati Yassin għall-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, u jirrenduha diffiċli ħafna lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 1993, Dokument B fil-proċess, u minkejja li meta ftiehmu ma kellhomx din it-tali protezzjoni stante illi huma ma kinux ċittadini Maltin.

4) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni;

6) Tillikwida s-somma komplessiva ta' tlieta u għoxrin elf Euro (€23,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunarju minħabba l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hawn fuq indikati, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili 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 għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur