QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 14

Rikors numru 31/19/1 GM

Lorenza Vincenza *sive* Lora Zarb

v.

Carmelo *sive* Charles Caruana u Rita Agius u l-Avukat Ġenerali li skont id-digriet tat-28 ta' Settembru 2020 ġie sostitwit għall-Avukat tal-Istat

1. Permezz ta' rikors li pprezentat fis-27 ta' Frar 2019 l-attriċi lmentat li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jilledi d-drittijiet fundamentali bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Dan minħabba li bl-introduzzjoni ta' dik id-dispożizzjoni sid il-kera għandu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar

tas-sena li matula jiġi preżentat ir-rikors. L-attriċi ssostni li dik id-dispożizzjoni ma tikkonsidrax kemm l-attriċi ilha tonfoq flus fil-fond oġġett tal-kawża kif ukoll l-aspettattiva li l-fond ser jibqa' fil-pussess tagħha.

2. Il-fatti fil-qosor huma:-

i. B'kuntratt tas-17 ta' Diċembru 1991 il-konvenut Caruana ta b'enfitewsi temporanja lil Alfred Desira l-fond numru 7, Triq Nestu Laviera, Birgu b'enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mill-15 ta' Jannar 1992.

ii. B'kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1995 Alfred Desira ttrasferixxa l-utile dominju għall-perjodu li kien għad fadal, lill-attriċi u żewġha.

iii. L-enfitewsi skadiet fil-15 ta' Jannar 2013, u b'applikazzjoni tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 l-attriċi bdiet tokkupa l-fond b'kirja. Għalkemm is-sidien ippreżentaw kawża (**Charles Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarba**, rikors numru: 579/2013) sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond, b'sentenza tal-10 ta' Jannar 2018 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ċaħdet it-talba.

iv. Matul is-snin l-attriċi u żewġha għamlu diversi xogħlijiet fil-fond. Skont stima ta' perit *ex parte* saru xogħlijiet b'valur ta' €75,500.

v. L-attriċi twieldet fis-7 ta' Ġunju 1955, u ma jirriżultax li hi proprjetarja ta' immobbli jew għandha xi ġid ieħor. Fil-fond tgħix flimkien ma' binha Terrence, persuna vulnerabbli u li l-qorti fehmet li hu dipendenti fuqha.

vi. Il-qligħ tal-attriċi m'huwiex iktar minn €11,000 fis-sena li tirċievi mill-pensjoni kontributorja.

vii. B'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar 2020 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarb et** (Rikors 126/2018), il-kera żdiedet għal €6,000 fis-sena għal żmien sentejn (1.2% tal-valur tal-fond), €8,250 fis-sena għat-tielet u raba' sena (1.5% tal-valur tal-fond), u għal €9,625 fis-sena (1.75% tal-valur tal-fond) għall-ħames u sitt sena. Il-Bord stabbilixxa dik il-kera a bażi ta' stima tal-valur tal-fond li saret mill-membri tekniċi fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf euro (€550,000).

viii. F'dik is-sentenza jingħad li skont l-att promotur, *"... il-kera pagabbli lilu għal dan il-fond mill-intimata fis-sena 2013 kienet tammonta għal €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem li fis-sena 2016 għoliet għal €500.47 u reġgħet għoliet b'effet tal-liġi mill-1 ta' Jannar 2019"*.

ix. Għalkemm sidien il-kera appellaw, b'sentenza tat-3 ta' Frar 2021 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ċaħdet l-appell.

x. Skont rapport tal-perit tekniku nkarigata mill-ewwel Qorti l-fond għandu valur ta' ħames mija u ħamsin elf euro (€550,000) u valur lokatizju ta' disat elef euro (€9,000) kull sena (rapport datat 25 ta' April 2019), li jfisser 1.64% tal-valur tal-fond fis-suq.

3. Fir-rikors promotur l-attriċi talbet lill-Qorti Ċivili, Prim'Awla sabiex:

> *(1) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konverżjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta u jigi ddikjarat li l-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

4. B'sentenza tal-25 ta' Frar 2021 l-ewwel Qorti ddeċidiet:

> *'Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba tar-rikorrenti billi:*
>
> *(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.*
>
> *(2) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta.*

(3) Tiddikjara li l-applikazzjoni f'dan il-każ partikolari bl-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tilledi u tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(4) Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' mija u għoxrin elf euro (€120,000) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv.

'Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat'.

5. Wara li l-ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza lokali u dik tal-QEDB, tat dawn il-motivazzjonijiet:

"IL-KOSTITUZZJONI

*Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi kumpens għal "**proprjeta` ta' kull xorta li tkun"** kif ukoll kull "**interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta."** Jidher li din in-norma tipproteġi lill-proprjeta` fis-sens wiesa tal-kelma. Tant li ġiet interpretata bħala li tkopri l-jedd t'azzjoni quddiem Qrati u Tribunali. Għalhekk id-dritt għall-inkwilinat jidher li jista' jitqies ukoll bħala interess fi jew dritt fuq proprjeta`. Il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex tinkludi aspettattiva leġittima ma' dan il-kunċett.*

APPLIKAZZJONI TAL-PRINĊIPJI LEGALI SUESPOSTI

*Kif sewwa tissottometti r-rikorrenti, b'differenza mill-każ ta' **John Bugeja,** ir-rikorrenti akkwistat dak li kien fadal mill-utli dominju temporanju fi żmien meta l-liġi kienet tippermetti, jekk javveraw ruħhom ċerti kundizzjonijiet, li ċ-ċens jiġi kkonvertit f'kera. Is-sitwazzjoni tar-rikorrenti hija proprju dik ipotetika li l-Qorti Kostituzzjonali rravizat fl-istess **John Bugeja**. Linejarment ma' dan il-ħsieb, din il-Qorti tista' tiddikjara li l-liġi ħolqot aspettattiva leġittima li r-rikorrenti kienet sejra tibqa' tgawdi darha. B'applikazzjoni tal-prinċipji stabbiliti mill-ġurisprudenza suċċitata, partikolarment **Pine Valley**, xejn ma xxekkel iċ-ċirkostanza li sussegwentement – snin wara - l-applikazzjoni ta' dik il-liġi ġiet iddikjarata bħala li tista' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sid. F'**Pine Valley**, permess maħruġ mill-awtorita` tal-ippjanar ġie ddikjarat null għaliex kien ultra vires. B'danakollu, l-Qorti xorta waħda sabet li kien hemm aspettattiva legittima li l-permess inħareġ skont il-liġi. Fil-każ preżenti, kien hemm l-aspettattiva leġittima da parti tar-rikorrenti li l-liġi kienet konformi mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.*

DRITT TRANŻITORJU JRID ISIR B'ĠUSTIZZJA

F'dan l-istadju, il-Qorti tħoss li hu opportun li tirrileva s-segwenti. L-idejat u d-drawwiet ġodda jnisslu relazzjonijet ġodda bejn il-bnedmin, u l-ordni ġuridiku ma jistax ma jinbidilx u ma jiżviluppax biex ilaħħaq ma' dan il-progress. Il-ġustizzja tinħtieġ tkun ingridjent indispensabbli ta' tali żvilupp. Meta l-liġijiet jintroduċu relazzjonijiet ġodda bejn in-nies, jew ibiddlu dawk eżistenti, iridu jagħtu vantaġġ lis-soċjeta` u lill-individwu fl-istess ħin. Imma hemm kunsiderazzjoni oħra li dawn il-liġijiet ġodda jridu jħarsu: id-drittijiet eżistenti li ma jkunux għadhom ġew żvolti bil-konsegwenzi kollha tagħhom. Din hija l-materja tad-dritt tranżitorju.

Il-liberalizzazzjoni tas-suq tal-kiri ta' proprjeta` immobbli, u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetarji tagħha li seħħu f'dawn l-aħħar snin, mhux biss wasslu għal liġijiet ġodda biex jirregolaw din ir-realta` soċjo-ekonomika ġdida imma effettwaw ukoll il-kirjiet taħt il-liġijiet l-antiki li kienu jipproteġu b'mod qawwi lill-inkwilini. Huwa minnu li dawn il-liġijiet kellhom disposizzjonijiet transitorji sabiex jipproteġu lill-inkwilini billi dawn ikollhom iż-żmien sabiex jaġġustaw ruħhom għas-sitwazzjoni l-ġdida ta' suq liberalizzat. B'danakollu, xorta waħda hemm nies li din ix-xibka ma ħarsithomx. Nies li qatt m'għaddielhom minn rashom li xi darba kienu se jitkeċċew minn dar li krew (jew ħadu b'ċens temporanju) għaliex il-kera kien se jogħla b'mod drammatiku. Ir-rikorrenti kienet waħda minnhom. Illum anzjana, ma taffordjax tħallas il-kera ogħla u lanqas tista' tmur taħdem biex tħallas il-kera. Apparti li għandha tifel bi bżonnijiet speċjali. Iżjed u iżjed meta l-ftit flus li rnexxielha tiġbor matul is-snin investiethom fid-dar b'mod li mmiljoratha u għollitilha l-valur tagħha b'mod konsiderevoli taħt l-aspettattiva li kienet se tgawdihom. Ir-rikorrenti ma taffordjax tħallas il-kera ta' eluf ta' ewro impost mill-Bord li Jirregola l-Kera. F'dik il-kawża, l-Awtorita` tad-Djar kienet parti. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, din tista' toffri sussidju sabiex l-inkwilini jkunu jistgħu jaslu li jħallsu tali kera. Imma almenu mill-atti ma jidhirx li għamlet intervent f'dan is-sens.

Bħalma s-sid għandu – ġustament – id-dritt fundamentali li jgawdi proprjeta` tiegħu; hekk ukoll ir-rikorrenti għandha dritt daqstant ieħor fundamentali li jkollha saqaf fuq rasha. Kif qalet din il-Qorti, diversament ippreseduta: "l-istess sentenza ta' Portanier (Portanier v Malta) tirrikonoxxi li l-inkwilin "is also the holder of certain rights under the Convention" mingħajr pero' ma amplifikat dwar dan. Il-Qorti tikkondividi dan is-sentiment u taghmlu taghha."

Jinħtieġ b'mod urġenti li l-Istat jintervjeni b'xi mod jew ieħor sabiex iħares li din is-sezzjoni vulnerabbli tas-soċjeta` Maltija.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li huwa opportun li tagħti lir-rikorrenti kumpens finanzjarju".

6. B'rikors preżentat fis-17 ta' Marzu 2021 l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza filwaqt li fil-25 ta' Marzu 2021 l-attriċi wieġbet. Il-konvenuti Caruana u Agius ma wieġbux.

7. L-Avukat tal-Istat ilmenta li:

> *"3. L-esponent jirrileva li l-artikolu 12B mhu qed jikser l-ebda aspettattiva leġittima u/jew pussess tar-rikorrenti għaliex il-fatt biss li r-rikorrenti oriġinarjament irċeviet il-fond mertu ta' din il-kawża b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena, ifisser li r-rikorrenti daħlet għal ċens li kienet taf li kien ser jiskadi u li ma kienx intiż, la mis-sid u lanqas mill-inkwilini stess (bis-saħħa tal-ftehim milħuq), li jibqa' jippersisti in aeternum;*
>
> *4. Kif inhu magħruf bil-wisq tajjeb minn kulħadd, hemm mijiet ta' kawżi mogħtija minn din il-Qorti u mill-Qorti Kostituzzjonali li għalenija u bħal f'kor li jtarrax sostnew u ħa jibqgħu jsostnu li l-liġi kif kienet, qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B, wasslet għall-ksur ripetut <u>tad-drittijiet tas-sid</u> matul iż-żminijiet;*
>
> *..........*
>
> *7. Hawnhekk wasalna f'punt fejn qabel l-artikolu 12B, l-appellant Avukat tal-Istat dejjem immilita favur l-aspettattiva leġittima li kellu l-inkwilin li jibqa' fil-post li jkun qed jgħix, liema argument dejjem ġie miċħud b'qawwa kbira mill-Qrati tagħna. Issa li l-Istat għaraf li verament dak il-bilanċ tant mixtieq bejn is-sid u l-inkwilin ma kienx qed jintlaħaq, inħoloq l-artikolu 12B li għen ħafna sabiex is-sid jieħu kera ogħla u iktar xierqa, u l-inkwilin jimxi maż-żminijiet u mhux jibqa' jpappiha minn fuq dahar is-sid, b'mod inġust;*
>
> *8. Issa fil-każ preżenti, wasalna fis-sitwazzjoni assurda li talli l-inkwilini ħallsu kera rriżorja matul is-snin, qegħdin jingħataw kumpens ta' €120,000. Jirriżulta wkoll mill-affidavit tas-sid, li meta fetaħ kawża kostituzzjonali kontra l-Istat, dan tilifha u ma ħa l-ebda kumpens, **<u>minkejja li l-fond jappartjeni lilu u lill-ex martu</u>**, għaliex il-liġi tal-1979 kienet diġa' daħlet fis-seħħ meta daħal għall-ftehim mal-inkwilini. Issa llum nafu li l-Qorti Kostituzzjonali biddlet il-linja tal-ħsieb u llum il-ġurnata, kwalunkwe ftehim (anki ftehim iffirmat wara l-1979), qed jiġi ddikjarat li jikser id-drittijiet tas-sid ġaladarba ċ-ċens jinqaleb awtomatikament f'kera u l-inkwilin jibqa' jirrisjedi fil-fond;*
>
> *9. Ħafna drabi l-esponent jappella meta jkun hemm sentenza fejn tali ċifra tingħata lis-sid li jkun qed jirċievi kera irriżorja – f'dan il-każ*

€490.35 fis-sena. Għalhekk huwa nkonċepibbli li talli l-inkwilina ħallset kera rriżorja matul is-snin, qed tiġi ppremjata b'somma stravaganti għal fond ċkejken li għandu footprint ta' 50metru kwadru;

10. Illi l-Ewwel Qorti ma qisitx ukoll il-fatt, li l-appellata ssodisfat il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għalhekk mhix ser tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-kumpens eżaġerat ċertament li mhux mistħoqq;

11. Jidher li l-Ewwel Qorti għamlet ċertu riċerka fuq aspettattiva leġittima, imma fil-verita', kif taf sewwa din l-Onorabbli Qorti, il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha ad nauseam fuq kemm l-aspettattiva leġittima tas-sid ġiet miksura bil-liġijiet kif kienu qabel, saħansitra għal kuntratti li daħlu fis-seħħ wara li l-liġi tal-1979 daħlet fis-seħħ;

....

13. Dan huwa eżattament applikabbli għall-każ preżenti għaliex kwalunkwe aspettattiva li l-appellata Zarb setgħet ħasset li kellha, ma kinitx aspettattiva leġittima ġaladarba kienet qed tikser il-jeddijiet fundamentali tas-sid. L-artikolu 12B żgur li mhu qed jikser l-ebda dritt fundamentali tal-inkwilina a bażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ġie maħluq proprju sabiex jerġa' jġib dak il-bilanċ li ntilef matul iż-żminijiet;

14. Irid jiġi sottolineat li l-Att XXIII tal-1979 kien intiż sabiex jipproteġi lill-inkwilin iżda mal-mogħdija taż-żmien, inħass bżonn li din il-liġi tiġi emendata għaliex kienet spiċċat liġi stultifikata fil-passat u kienet qed tinjora l-karba tas-sid proprju għaliex ma mxietx maż-żminijiet. Il-protezzjoni mogħtija minn dawn il-liġijiet tkun qed tiġi mġebbda u abbużata mill-inkwilini nnifishom għall-għanijiet tagħhom meta jsostnu li bl-artikolu 12B kwalunkwe aspettattiva li seta' kellhom ma baqgħet xejn leġittima;

15. L-Istat impenja ruħu u għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

16. Barra minn hekk, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

....

18. Illi l-appellata Zarb qed tonqos milli tagħti konsiderazzjoni lill-piż sproporzjonat li ntefa' fuq is-sidien matul iż-żminijiet u qegħda għalhekk

tgħaddas rasha fir-ramel minflok taċċetta b'rieda tajba u b'raġunament loġiku d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

....

20. Barra minn hekk, wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta l-Bord, bil-għajnuna ta' perit, jiġi biex jistabbilixxi l-persentaġġ fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u l-inkwilina ma tkunx tista' tasal li tħallas dak l-ammont kif mitlub, ***l-Awtorita' tad-Djar lesta li toffri sussidju sabiex inkwilini jkunu jistgħu jaslu li jħallsu tali kera****;*

21. Illi huwa għalhekk li l-preżenza tal-Awtorita' tad-Djar hija neċessarja f'tali proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u mhux qegħda hemm għalxejn jew b'kapriċċ".

8. F'dan il-każ il-kwistjoni m'hijiex dwar jekk l-attriċi għandhiex jedd tibqa' tgawdi tikri l-fond meritu tal-kawża. L-Art. 12B tal-Kap. 158 ma jwassalx għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt hu pero` li minħabba li l-qligħ tagħha hu biss minn pensjoni, m'huwiex kontestat li l-attriċi m'hijiex f'pożizzjoni finanzjarja li tħallas kera ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena li tfisser ħames mija u ħamsin euro (€550) fix-xahar.

9. L-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."

10. Fil-każ **Teteriny v. Russia** deċiża mill-QEDB fit-30 ta' Ġunju 2005, intqal:

"45. The Court reiterates at the outset that the concept of "possessions" in the first part of Article 1 of Protocol No. 1 has an

autonomous meaning which is not limited to ownership of physical goods and is independent from the formal classification in domestic law: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as property rights, and thus as "possessions" for the purposes of this provision (see Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 100, ECHR 2000-I, and Iatridis v. Greece [GC], no. 31107/96, § 54, ECHR 1999-II).

46. The Court further recalls that the right to any social benefit is not included as such among the rights and freedoms guaranteed by the Convention (see, for example, Aunola v. Finland(dec.), no. 30517/96, 15 March 2001). The right to live in a particular property not owned by the applicant does not as such constitute a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 (see H.F. v. Slovakia (dec.), no. 54797/00, 9 December 2003; Kovalenok v. Latvia (dec.), no. 54264/00, 15 February 2001, and J.L.S. v. Spain (dec.), no. 41917/98, 27 April 1999).

47. However, pecuniary assets, such as debts, by virtue of which the applicant can claim to have at least a "legitimate expectation" of obtaining effective enjoyment of a particular pecuniary asset may also fall within the notion of "possessions" contained in Article 1 of Protocol No. 1 (see Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland, judgment of 29 November 1991, Series A no. 222, p. 23, § 51; Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium, judgment of 20 November 1995, Series A no. 332, p. 21, § 31, and, mutatis mutandis, S.A. Dangeville v. France, no. 36677/97, §§ 44-48, ECHR 2002-III). In particular, the Court has consistently held that a "claim" — even to a particular social benefit — can constitute a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 if it is sufficiently established to be enforceable (see Burdov v. Russia, cited above, § 40, and Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece, judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-B, p. 84, § 59).

48. Turning to the facts of the present case, the Court notes that by virtue of the judgment of 26 September 1994 the town council was to put at the applicant's disposal a flat with certain characteristics. The judgment did not require the authorities to give him ownership of a particular flat, but rather obliged them to issue him with an occupancy voucher in respect of any flat satisfying the court-defined criteria. On the basis of the voucher, a so-called "social tenancy agreement" would have been signed between the competent authority and the applicant, acting as the principal tenant on behalf of himself and the members of his family (see paragraph 20 above). Under the terms of a "social tenancy agreement", as established in the RSFSR Housing Code and the applicable regulations, the applicant would have had a right to possess and make use of the flat and, under certain conditions, to privatise it in accordance with the Privatisation of State Housing Act.

49. Accordingly, from the moment the judgment of 26 September 1994 was issued, the applicant has had an established "legitimate expectation" to acquire a pecuniary asset. The judgment was final as no ordinary appeal lay against it, and enforcement proceedings were instituted.

50. The Court is therefore satisfied that the applicant's claim to a "social tenancy agreement" was sufficiently established to constitute a "possession" falling within the ambit of Article 1 of Protocol No. 1.

51. The Court finds that the fact that it was impossible for the applicant to obtain the execution of the judgment of 26 September 1994 for more than ten years constituted an interference with his right to peaceful enjoyment of his possessions, for which the Government have not advanced any plausible justification (see paragraph 41 above).

52. Accordingly, there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1".

11. Wieħed jasal biex jaċċetta li persuna vulnerabbli kif inhi l-attriċi minħabba l-qligħ ferm limitat, kellha aspettattiva leġittima li minn kera baxxa kontrollata b'liġi speċjali mhux ser issib ruħha f'sitwazzjoni fejn ikollha tħallas kera tnax-il darba iktar minn dik li kienet qiegħda tħallas qabel saru l-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra wieħed irid jiftakar li l-kera kienet stabbilita b'liġi, li tista' wkoll tinbidel minn żmien għal żmien. Dak li kien tajjeb fl-1979 ma jfissirx li għadu ġustifikat fl-2021.

12. Bħall-attriċi hawn eluf ta' familji li bbenefikaw bl-emendi li saru bl-Att XXIII tal-1979 li wasslu sabiex min kellu titolu ta' enfitewsi temporanja, meta skadiet kompla jgawdi l-fond a skapitu tas-sidien. B'dik l-emenda għall-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), id-direttarju kellu b'liġi jidħol f'relazzjoni ta' kirja għal żmien indeterminat mal-enfitewta rrispettivament mill-volonta` tiegħu. Huma biss f'ċirkostanzi partikolari kontemplati mill-istess liġi li sid il-kera jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja. Kirja b'kera ferm vantaġġjuża li jgawdi

minnha mhux biss dak li qabel kien enfitewta iżda wkoll dawk il-persuni li jikkwalifikaw bħala 'kerrej' skont id-definizzjoni li hemm fl-istess liġi. Sitwazzjoni li wasslet sabiex matul is-snin is-sidien jirċievu kera li dejjem naqset fil-valur b'riżultat ta' żvilupp ekonomiku li wassal għall-awment konsiderevoli fil-valur tal-bini u tal-kirjiet.

13. L-inkwilini ta' dawn il-kirjiet regolati mil-liġi speċjali ilhom snin twal igawdu minn proprjeta` ta' ħaddieħor u jħallsu kera bi ftit flus. Iktar m'għaddew is-snin iktar is-sidien ġew imġiegħla jġorru l-piż, u dan irrispettivament mill-qagħda finanzjarja tas-sidien u tal-inkwilini li kollha tpoġġew f'keffa waħda. Madankollu hu fatt li ħafna mill-inkwilini li għandhom dawn it-tip ta' kirjiet huma nies vulnerabbli peress li huma anzjani, mhumiex sidien ta' bini u jgħixu bil-pensjoni tal-Gvern.

14. Hu magħruf li:

> *"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn".*

(**Albert Cassar v. Malta** (50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 tal-QEDB).

15. L-attriċi bħall-inkwilini oħra qiegħda bis-saħħa tal-liġi tgawdi minn kirja b'rati ta' kera li mhumiex kummerċjali u tgawdi minn protezzjoni kontra tkeċċija mill-fond. Bl-Att XXVII tal-2018 li waqqaf proċedura sabiex sid il-kera jitlob awment tal-kera li tkun sa 2% tal-valur tal-fond, l-attriċi tilfet id-dritt li kien eżegwibbli bis-saħħa tal-liġi li tħallas kera baxxa u ferm vantaġġuża għaliha. Ovvjament, ma kellha l-ebda garanzija li l-kera ser tibqa' dik li hi meta tikkonsidra li hi stabbilita b'liġi li saret fl-1979. Ir-realta` hi li r-rikorrenti qiegħda tgawdi minn ħwejjeġ ħaddieħor b'kera ta' ftit mijiet ta' euro fis-sena. Dan m'għandux ikun.

16. L-indħil fit-tgawdija ta' dak il-jedd sar b'mod legali, in kwantu sar bl-Att XXVII tal-2108. Emenda intiża sabiex is-sid ma jkomplix iġorr il-piż kollu waħdu, u jibda jirċievi kera li hi xierqa għaż-żminijiet li qegħdin ngħixu fihom. L-għan wara dik il-liġi kien leġittimu sabiex jiġu wkoll protetti d-drittijiet ta' ħaddieħor, ċioe` sidien il-kera li kienu ilhom snin twal jirċievu kera baxxa li hi ferm 'il bogħod minn dik li titħallas fis-suq miftuħ. Miżura li fiha nnifisha għandha għan leġittimu.

17. Bil-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera bis-sentenza tal-24 ta' Frar 2020, l-attriċi ser issibha ferm diffiċli sabiex tkompli fil-kirja. Dan meħud in konsiderazzjoni li l-provi juru li l-uniku qligħ li għandha hi pensjoni li tirċievi kull xahar mingħand il-Gvern u li bdiet tirċievi minn Lulju 2017.

18. M'hemmx dubju li l-kirjiet protetti taħt Art. 12(2) tal-Kap. 158 hemm nuqqas ta' salvagwardji proċedurali li għandhom iwasslu sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk ta' sidien il-kera. Taħt dik il-ligi hemm ftit jew xejn possibilta` li s-sidien jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom fi żmien qasir peress li min qiegħed igawdi minn kirja protetta taħt dik il-liġi speċjali, normalment mhux ser jitlaq mill-fond volontarjament. Kien altru milli meħtieġ li l-leġislatur jintervjeni sabiex jindirizza l-piż eċċessiv li s-sid kien ilu jġorr għal snin twal, iktar u iktar meta tikkonsidra n-nuqqas ta' proporzjon bejn l-ammont tal-kera taħt il-liġi speċjali u l-kera fis-suq miftuħ.

19. Hu rikonoxxut mill-ġurisprudenza tal-QEDB li fil-każ ta' *social housing* kull stat għandu margni wiesa' ta' apprezzament għal dak li jirrigwarda l-miżuri li jittieħdu fil-kontroll ta' proprjeta` ta' ħaddieħor. Ukoll meta tikkonsidra l-kwantita` ta' sentenzi li l-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti ta' Strasburg ilhom għal snin jagħtu, ma kienx hemm triq oħra għajr li l-leġislatur jintervjeni sabiex is-sidien ma jkomplux jirċievu kera rriżorja li ma tkunx paragunabbli mal-kera fis-suq miftuħ.

20. Hu ovvju li l-leġislatur kellu eżerċizzju diffiċli sabiex jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini protetti taħt il-liġi speċjali li kienu ilhom jokkupaw ir-residenzi għal snin twal. Kellu min-naħa jassigura l-

protezzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` tas-sidien u fuq in-naħa l-oħra li jirrispetta d-drittijiet soċjali ta' oħrajn, li ħafna drabi huma vulnerabbli. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** (35014/97) fejn intqal:

> *"225. It is true that, as stated in the Chamber judgment, the Polish State, which inherited from the communist regime the acute shortage of flats available for lease at an affordable level of rent, had to balance the exceptionally difficult and socially sensitive issues involved in reconciling the conflicting interests of landlords and tenants. It had, on the one hand, to secure the protection of the property rights of the former and, on the other, to respect the social rights of the latter, often vulnerable individuals (see paragraphs 12-19 and 176 above). Nevertheless, the legitimate interests of the community in such situations call for a fair distribution of the social and financial burden involved in the transformation and reform of the country's housing supply. This burden cannot, as in the present case, be placed on one particular social group, however important the interests of the other group or the community as a whole".*

21. Raġunament li japplika wkoll fil-każ in eżami. Għalkemm fit-tweġiba l-attriċi għamlet ħafna enfażi fuq il-fatt li f'dan il-każ hemm sentenza ta' qorti (rikors numru: 579/2013) li kkonkludiet li m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid, ir-realta` hi oħra. Dan minkejja li f'dik is-sentenza tal-10 ta' Jannar 2018 il-Qorti kkonkludiet li meta saret il-konċessjoni enfitewtika d-direttarju kien jaf x'ser ikun l-effett legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1991, u ċaħditlu l-ilment. Pożizzjoni ma tirriflettix il-fehma tal-QEDB per eżempju fil-każ **Albert Cassar v. Prim Ministru** (ara para. 44 sa 50 ta' dik is-sentenza) u wkoll din il-Qorti f'sentenzi oħra.

22. Bl-Att XXVII tal-2018 l-Istat qiegħed ukoll jissalvagwardja garanziji soċjali għall-inkwilini fis-sens li l-kera li jħallsu m'hijiex dik ta' kera fis-suq miftuħ, iżda kera sa 2% tal-valur tal-fond. Għalhekk inkwilini fis-sitwazzjoni tal-attriċi xorta għandhom il-jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'kera ridotta minn dik tas-suq miftuħ u li jfisser li s-sidien mhumiex jieħdu l-benefiċċju kollu li jistgħu jieħdu minn fond battal meta jinkera fis-suq miftuħ.

23. Il-kwistjoni dwar jekk l-inkwilin huwiex f'qagħda finanzjarja kapaċi li jħallas il-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera hi kwistjoni oħra. Pero` għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera, il-qorti tikkonkludi li l-emenda li saret bl-Att XXVII tal-2018 wasslet għall-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tal-interess ġenerali. Dan iktar u iktar meta tikkonsidra li jekk trid l-attriċi tista' tapplika mal-awtoritajiet sabiex tingħata assistenza finanzjarja fil-ħlas tal-kera (ara paragrafu 20 tar-rikors tal-appell).

24. Waqt is-smigħ tal-appell, il-Qorti ordnat li jixhed rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar u jagħti tagħrif dwar l-għajnuna li jagħti l-Gvern f'każijiet bħal dawn. Fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2021 xehdet Lorna Pavia li kkonfermat li l-Gvern diġa` kellu skema ta' sussidju biex jgħin dawk l-inkwilini li għandhom bżonn l-għajnuna biex iħallsu l-kera. Spjegat li l-massimu tal-għajnuna kien ta' ħamest elef euro (€5,000). Ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlet talba lill-Awtorita` tad-Djar sabiex tingħata dik it-tip ta'

għajnuna. Il-qorti ssibha diffiċli taċċetta li persuna hi vittma ta' ksur ta' jedd fundamentali meta ma' tagħmilx użu mill-għajnuna finanzjarja li kien diġa` jagħti l-Gvern. Bil-passivita` tagħha r-rikorrenti poġġiet lilha nnifisha fi stat ta' inċertezza bla bżonn.

25. Ix-xhud ippreżentat ukoll dokument fejn hemm spjegat b'mod ċar il-proċedura l-ġdida dwar l-għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini ta' kirjiet ta' qabel l-1995, u li skont ix-xhud kellha tibda mill-1 ta' Ġunju 2021. Ikkonfermat li fejn il-qligħ tal-inkwilin ikun biss minn pensjoni, il-benefiċċju ser ileħħaq sa għaxart elef euro (€10,000) fis-sena filwaqt li l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera li kien qiegħed iħallas qabel l-awment stabbilit mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Kulma jrid jagħmel l-inkwilin hu li jagħmel talba lill-Awtorita` tad-Djar u jippreżenta xi dokumenti, fosthom is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li tkun stabbiliet il-kera li għandu jħallas l-inkwilin.

26. Hu veru li l-Awtorita` tad-Djar għad trid tagħmel l-eżerċizzju fil-konfront tar-rikorrent peress li ma jirriżultax li applikat għall-għajnuna. Madankollu ma sarux argumenti li b'xi mod jistgħu jikkonvinċu lil din il-Qorti li r-rikorrenti ma kinitx jew m'hijiex ser tkun intitolata għall-għajnuna finanzjarja li jagħti l-Gvern lil dawk l-inkwilini li bħar-rikorrenti l-uniku qligħ tagħhom hu l-pensjoni.

27. Għaldaqstant, il-Gvern ser ikun qiegħed ikopri l-parti l-kbira tal-kera ta' dawk l-inkwilini li huma vulnerabbli, bħal anzjani li l-qligħ tagħhom hu biss il-pensjoni.

28. B'hekk fiċ-ċirkostanzi żgur li ma jistax jingħad li r-rikorrenti hi f'dan l-istadju vittma ta' ksur tal-jedd fundamentati. F'nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat fl-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti argumentat li l-iskema *"3.... tirrikjedi deċiżjoni ta' natura politika u ekonomika tal-pajjiż. Il-mument li l-pajjiż jagħżel posizzjoni politika (oħra) jew ma jkunx f'posizzjoni li jalloka tant fondi din l-iskema tieqaf teżisti"*. Argument bażat fuq spekulazzjoni u m'huwiex rilevanti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-ewwel Qorti tal-25 ta' Frar 2021 u minflok tiċħad it-talbiet tal-attriċi bl-ispejjeż kontriha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm