b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet – ir-rikorrenti ma jafux meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-fond tagħhom lura - ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 103/2019 LM

Professur Ian Refalo għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Peter Paul Muscat (Passaport Awstraljan bin-numru PA 6894500)

vs.

Nicholas Ciantar (karta tal-identità bin-numru 1040847M) u l-Avukat Ġenerali li kien sostitwit *ope legis* mill-Avukat tal-Istat, b'effett tal-Kap 603 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mmressaq fid-19 ta' Ġunju, 2019 mir-rikorrent **Professur Ian Refalo għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Peter Paul Muscat (Passaport Awstraljan bin-numru PA 6894500)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrent Peter Paul Muscat huwa l-proprjetarju tal-appartament numru 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan (Malta), liema fond huwa wiret mingħand il-ġenituri tiegħu, u ċioe John Baptist Muscat u Catherine Muscat née Apap, u dan skont testment tal-istess konjugi Muscat fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-5 ta' Frar, 1990 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa bħala* ***'Dokument A'****;*
2. *Illi dan il-fond ippervjena għand ir-rikorrent mingħand missieru u ilu fil-pussess tagħhom għall-aħħar tletin (30) sena;*
3. *Illi dan l-appartament ilu jinkera mill-intimat Nicholas Ciantar minn qabel l-1995 u llum l-ammont ta' kera huwa ta' mija u erba' euro u tnejn u tmenin ċenteżmi (€104.82) fix-xahar, ossia €1,257.84 fis-sena;*
4. *Illi l-intimat qed jiddepożita l-kera fil-Qorti stante li l-kera mhux qed jiġi aċċettat mir-rikorrent peress illi l-ammont ta' kera ma huwiex ġust u ma jirriflettix il-valur fis-suq;*
5. *Illi fir-realtà l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq huwa ferm u ferm ogħla minn dak stipulat u minn dak li huwa intitolat għalih ir-rikorrent bil-liġi, għaliex kif jirriżulta mill-annessa valutazzjoni datata 12 ta' Diċembru, 2018, il-fond għandu jġib kera annwali ta' €9,000 ossia €750 fix-xahar (ara* ***Dokument B****) mentri l-valur fis-suq tal-fond huwa ta' €200,000;*
6. *Illi għal kull buon fini r-rikorrent qed jannetti kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono tat-12 ta' Settembru, 2005 li permezz tiegħu huwa ġie immess fil-pussess tal-fond skont il-legat imħolli lilu bil-wirt tal-ġenituri tiegħu fuq imsemmi (ara* ***Dokument Ċ****);*
7. *Illi r-rikorrent la huwa qed igawdi dan il-fond tul ħajtu kif jixtieq li jagħmel u lanqas qiegħed jirċievi introjtu xieraq minnu, għaliex il-liġi tobbligah li jibqa' jirrikonoxxi inkwilin li daħal fil-post aktar minn 30 sena ilu b'kirja ta' 30 sena ilu;*
8. *Illi inoltre l-Istat naqas li jara li l-liġi li tipproteġi lill-inkwilin iżżomm ukoll bilanċ ġust mad-drittijiet tas-sid matul is-snin billi ma tinħoloqx sitwazzjoni li biż-żmien il-kera ssir tant distakkata mir-realtà li titfa' piż sproporzjonat fuq is-sid;*
9. *Illi barra minn hekk meta bl-Att X tal-2009 l-Istat Malti għolla l-kirjiet kontrollati għal €185 fis-sena dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrent billi l-Istat naqas li jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu l-kera tiġi stabbilita skont iċ-ċirkostanzi tal-proprjetà partikolari;*
10. *Illi barra minn hekk ukoll bl-emendi introdotti bl-Att Numru X tal-2009 xorta waħda baqa' d-dritt li mal-mewt tal-inkwilin il-kirja tgħaddi għand il-persuni indikati fl-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk il-fatt illi wara l-mewt tal-inkwilin Nicholas Ciantar jista' jkun il-każ li r-rikorrent ma jkunx jista' jieħu l-*

pussess lura tal-proprjetà tiegħu huwa wkoll leżiv tad-dritt fundamentali tar-rikorrent li jgawdi ħwejġu b'mod ħieles;

11. *Illi r-rikorrent ma jridx jibqa' aktar f'din is-sitwazzjoni fejn il-kera hija ffissata bil-liġi f'ammont ridikolu li ma jirrifletti xejn affattu l-valur fis-suq, u r-rikorrent huwa prekluż milli jieħu lura l-fond f'idejh stante illi l-liġi tippermetti li l-istess kirja tintiret;*

12. *Illi din is-sitwazzjoni qiegħda tilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, inkluż b'mod diskriminatorju, u huwa evidenti li l-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tiegħu ma tistax tiġi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jiġi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent ħieles minn kull okkupazzjoni u jitħallas lilu kumpens ġust skont il-valuri fis-suq għas-snin kollha li l-fond ilu affettwat b'liġijiet li jisfurzaw relazzjoni lokatizja fuq is-sid jiġifieri minn madwar is-sena 1989 sa llum, u kull kumpens ieħor dovut għall-vjolazzjonijiet sofferti mir-rikorrent u għal kull telf li huwa bata minħabba l-istess vjolazzjonijiet;*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-appartament numru 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan (Malta) minn Nicholas Ciantar mill-1989 sa llum, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni flimkien mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tikkundanna għalhekk lill-intimat Nicholas Ciantar jirrilaxxa liberu u vojt f'idejn ir-rikorrent il-fond fuq imsemmi billi ukoll tiddikjara li l-intimat Nicholas Ciantar ma jistax javilixxi ruħhu mil-liġi fuq premessa biex jistabbilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond;*

3. *Tillikwida kull kumpens lir-rikorrent Peter Paul Muscat dovut b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif fuq ingħad għall-perijodu mill-1989 sa llum, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrent, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrent;*

4. *Tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun ieħor biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha hawn lamentata.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Lulju, 2019, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bil-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan mingħajr ħlas ta' kumpens adegwat qed jiġi vjolat l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi t-talbiet u l-lanzjanzi tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrent għandu iġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond inkwistjoni kif qiegħed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandu ukoll jindika d-data preċiża ta' meta huwa sar sid tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrent kellu l-"possediment";*
2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jew minn xi Att ieħor, li skont huwa jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*
3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

Rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat jista' jieħu miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond;

5. Illi l-esponent 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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. Il-Liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu

konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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;*

8. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;*

9. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

10. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

11. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-inkwilin. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Illi l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrent meta jgħid li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond tul ħajjithom. Dan għaliex l-artikolu msemmi jsostni li taħt

ċerti kundizzjonijiet l-ulied jistgħu jirtu l-kirja b'dana iżda li l-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin. Magħdud ma' dan, il-Liġi tipprovdi wkoll li persuna m'għandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont mill-Ministru responsabbli għall-Akkomodazzjoni;

13. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti ma għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

14. Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti ħalla ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrent ħassu aggravat u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrent, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

15. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi riċenti li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju *tal-2008;*

16. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnedija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (ċ) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' *ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;*

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

17. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfiċjali iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

18. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond

irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

19. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

20. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.*

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Nicholas Ciantar (K.I. 1040847 M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Ciantar"), li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Lulju, 2019, li biha eċċepixxa:

1 *Illi ma hemmx kontestazzjoni illi r-rikorrenti Peter Paul Muscat huwa l-proprjetarju tal-appartament numru 2, Muscat Flats, Triq Birkirkara, San Ġiljan (Malta);*

2 *Illi lanqas ma hemm kontestazzjoni illi dan il-fond ipprevjena għand ir-rikorrenti mingħand missieru u li ilu fil-pussess tagħhom għall-aħħar tletin (30) sena;*

3 *Illi hemm qbil li l-appartament imsemmi ilu jinkera mill-esponenti Nicholas Ciantar minn qabel l-1995 u li l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrenti hija ta' mija u erbgħa euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€104.82) fix-xahar, ossia elf, mitejn sebgħa u ħamsin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€1,257.84) fis-sena;*

4 *Illi l-esponenti qed jiddepożita l-kera fil-Qorti, permezz ta' ċedola ta' depożitu u dan peress li r-rikorrenti, mingħajr raġuni valida fil-liġi, mhux qiegħed jaċċetta s-somma għalkemm lilu debitament offerta;*

5 *Illi r-rikorrenti qiegħed jikkontendi illi llum il-ġurnata, il-fond huwa valutat aktar u għalhekk, qiegħed jippretendi aktar kera u dan minkejja li l-fond huwa regolat mil-liġijiet tal-kera ta' qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995. Il-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni kif pretiża mir-rikorrenti, minbarra li hija arbitrarja hija totalment ambigwa u vizzjata fuq ammont sproporzjonat u mingħajr l-ebda bażi legali sabiex jissostanzja l-ammont ta' kirja illi qiegħed jiġi pretiż;*

6 *Illi huwa ben ċar illi l-iskop tar-rikorrenti huwa mmotivat sabiex jara kif ħa jipprova jieħu aktar flus u mhux għaliex jixtieq igawdi l-proprjetà tiegħu jew għaliex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

7 *Illi kif jaf ben tajjeb ir-rikorrenti, l-Istat, permezz tal-Att numru X tal-2009 u l-emendi sussegwenti permezz tal-Att numru V tal-2010, kien ipprovda mekkaniżmu sabiex il-kirjiet ta' qabel l-ewwel ta' Ġunju 1995, użati għal skop ta' abitazzjoni, jiżdiedu b'mod xieraq u kif stabbilit fl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u għalhekk, l-allegazzjoni li l-Istat ma ħarisx lejn id-drittijiet ta' min kien qiegħed jikri hija totalment infondata u ma hemm l-ebda drittijiet illi ġew leżi;*

8 *Illi għalkemm l-esponenti ma għandux x'jaqsam mal-emendi u l-mekkaniżmi li jipprovdi l-Istat fir-rigward l-għoli tal-kirjiet, bħala stat ta' fatt, l-Istat ipprovda mekkaniżmu ieħor, hekk kif stabbilit fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie introdott l-artikolu 12B illi permezz tiegħu, iż-żieda fil-kera tista' tiżdied sa mhux aktar minn 2% fis-sena tal-valur miftuħ fis-suq;*

9 *Illi aktar minn hekk, is-sid ma jistax jagħmel talba għal żgombru, anke jekk dan kien ordnat mill-Qorti, qabel jirrikorri għal mekkaniżmu li permezz tiegħu huwa awtorizzat jitlob żieda fil-kera fil-Bord li Jirregola l-Kera (Kap. 158, Art. 12B, Sub. 11);*

10 *Illi kif stabbilit f'artikolu 1531F tal-Kap. 16, il-kirja, wara l-mewt tal-inkwilin, tgħaddi għand il-persuni indikati fl-artikolu msemmi, u dan dejjem jekk il-kundizzjonijiet varji rikjesti mil-liġi ikunu ġew segwiti u dan sabiex l-eredi ma jispiċċawx mingħajr abitazzjoni;*

11 *Illi r-rikorrenti huwa obbligat bħall-intimat li jirrispetta l-liġijiet tal-pajjiż;*

12 *Illi l-liġi nostrana ma tippermettix illi persuna jiġi żgumbrat minħabba l-eżiġenzi jew ix-xewqat tal-proprjetarju. Li kieku dan kien il-każ, l-element tal-ftehim jisfaxxa fix-xejn u kull min ikun qiegħed jikri jkun qiegħed f'periklu serju li jispiċċa mingħajr abitazzjoni u kif ukoll, ikunu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu/tagħha. It*-teoria della volontà, *fejn il-partijiet ikunu qablu u aċċettaw bejniethom, għandha tibqa' viġenti f'kull aspett u dan, b'ħarsa importanti lejn il-*benessere *tal-Istat sabiex jibqa' mħares;*

13 *Illi l-esponenti dejjem mexa mal-obbligi kuntrattwali u legali li huma spettanti minnu u ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni jew bażi legali fejn l-esponenti għandu jiġi kkundannat iħallas xi tip ta' kumpens minkejja illi l-esponenti ma kisser l-ebda disposizzjoni legali;*

14 *Illi l-esponenti qiegħed jirriserva d-dritt tiegħu sabiex jitlob għad-danni jekk ir-rikorrenti jtemm il-ftehim ta' kiri għal raġunijiet li ma jkunux ikkontemplati fil-ftehim, jew b'mod ġenerali, raġunijiet validi skont il-liġi;*

15 *Illi għalhekk, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda;*

Tant għandu unur jissottometti lil din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2021, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet qablu li għandhom jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-intimat Avukat tal-Istat u mir-rikorrent.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur ir-rikorrent ippreżenta kopja tat-testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-5 ta' Frar, 1990[1], kopja tal-istima tal-Perit Godwin Abela tat-12 ta' Diċembru, 2018[2], minn fejn tirriżulta l-pretensjoni tar-rikorrent li l-valur tal-appartament numru 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €200,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €9,000 fis-sena; kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tat-12 ta' Settembru, 2005[3]; u kopja tal-prokura ta' Peter Paul Muscat tat-12 ta' Diċembru, 2018.[4]

5. Permezz ta' nota ppreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2019, ir-rikorrent spjega li l-każ odjern huwa simili għal każijiet oħra fejn il-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-Istat u l-Gvern ta' Malta illedew il-jeddijiet ta' proprjetà taċ-ċittadin. Spjega li l-vjolazzjoni tad-dritt vantat minnu qiegħed jissejjes fuq il-liġijiet tal-protezzjoni tal-kera imposti mid-diversi artikoli tal-Kap. 69, li effettivament iwaqqfu lis-sid milli jikseb kera ġusta u skont is-suq, fejn il-fond kien mikri bħal fil-każ odjern. Ir-rikorrent għamel riferiment għall-emendi li huwa jsejħilhom 'inutli' li saru għall-Kap. 16, partikolarment l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531L, 1531K, 1536 u 1555A, li permezz tagħhom dawn il-kirjiet xorta waħda baqgħu protetti, il-kirjiet perċepiti mis-sidien baqgħu irriżorji u s-sitwazzjoni baqgħet waħda fejn kirjiet bħal dawn jistgħu jintirtu mill-werrieta tal-inkwilin.

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.

6. Il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża, u jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 2007 sal-preżent.

7. Ir-rikorrent **Peter Paul Muscat** fl-*affidavit* tiegħu[5] xehed li huwa mwieled Malta, u minkejja li telaq mill-pajjiż u mar jgħix barra, l-intenzjoni tiegħu baqgħet dejjem li xi darba jirritorna f'pajjiżu. Qal li wara li ġew neqsin il-ġenituri tiegħu, huwa wiret il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li ħutu wirtu proprjetajiet oħra. Qal li fl-1989 l-appartament kien inkera mill-ġenituri tiegħu lil Nicholas Ciantar, u dak iż-żmien missieru kien qallu li kien għamel l-arranġamenti neċessarji sabiex meta r-rikorrent ikun irid jgħix f'din il-proprjetà, huwa jkun jista' jagħmel dan bil-libertà kollha. Qal li kull darba li ġie Malta huwa sab li ma setax jagħmel użu minn dan l-appartament, u minflok kellu jikri post sabiex jgħix fih. Qal li minkejja li f'erba' okkażjonijiet differenti meta huwa kien Malta, kien għamel appuntament mal-intimat sabiex ikun jista' jara l-fond, għal xi raġuni l-intimat qatt ma kien jonora l-appuntament. Spjega li dan l-appartament jinsab viċin proprjetà oħra li għandu ħuh, u meta jiġi Malta huwa jkun jixtieq li joqgħod viċin familjari tiegħu, iżda minflok qiegħed f'sitwazzjoni fejn ikollu jikri post fejn joqgħod, fl-istess waqt li qiegħed jirċievi ammont ta' kera irriżorja għal dan il-fond. Ir-rikorrent qal li l-familja tiegħu llum kibret minħabba li huwa kellu tlett itfal, li lkoll kellhom it-tfal u t-tfal tat-tfal, u għalhekk kull darba li dawn iżuru Malta, qegħdin jinkorru spejjeż sostanzjali sabiex isibu post fejn joqogħdu. Ir-rikorrent ikkonkluda l-*affidavit* tiegħu billi qal li x-xewqa tiegħu tibqa' li jirtira hawn Malta, iżda ma jistax jagħmel hekk għaliex il-kiri ta' fond alternattiv jiswa ferm aktar mill-introjtu li huwa jdaħħal mill-fond

[5] *A fol.* 63 tal-proċess.

mikri lill-intimat. Qal li għalhekk din is-sitwazzjoni kkawżatlu tbatija kbira għaliex huwa jinsab imċaħħad mid-dritt li jirtira u jgħix f'Malta bil-kumdità.

8. Il-kontroeżami tar-rikorrent sar permezz tal-*Iskype* fit-23 ta' Frar, 2021[6], fejn spjega li huwa ilu jgħix l-Awstralja mill-1954, u r-residenza li jgħix fiha mhix għall-bejgħ. Ir-rikorrent ikkonferma li l-intimat kien iħallas il-kera lill-mara ta' ħuh, u meta din ġiet nieqsa l-kera bdiet tiġi ddepożitata f'kont bankarju. Ir-rikorrent qal li meta jżur Malta hu jara l-proprjetà inkwistjoni minn barra, u jista' jara twieqi miksurin, konkrit qed jaqa', żebgħa mqaxxra mal-bieb ta' barra u ħsara strutturali oħra. Qal ukoll li minkejja li l-intimat bidel il-gallerija, dan qatt ma biddel it-twieqi ta' wara u l-bieb ta' barra.

9. L-intimat **Nicholas Ciantar** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien daħal fi ftehim ta' kera fis-sena 1989, fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u huwa għadu jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera. Qal li fil-bidu li beda jikri l-fond, huwa kien iħallas il-kera lil ċerta Liena Muscat, iżda maż-żmien beda jiddepożita l-kera f'kont bankarju minħabba li s-Sinjura Muscat kienet kibret fl-età. Qal li llum fil-fatt din m'għadhiex ħajja. L-intimat Ciantar qal li huwa qatt ma kellu problemi ma' sid il-post u huwa dejjem wera rispett u ħa ħsieb iħallas il-kera fil-ħin. Qal li jum fost l-oħrajn kien mar iżur il-post ir-rikorrent Peter Muscat, li kien faħħar l-istat tajjeb tal-post, iżda f'ħin minnhom staqsieh meta kien fi ħsiebu jirritorna lura ċ-ċavetta tal-fond. Qal li dak il-ħin huwa wieġbu li jekk seta' jsiblu post ieħor bl-istess kera, huwa kien lest li joħroġ mill-fond. Qal li wara xi żmien irċieva telefonata mingħand Muscat, li kien qallu li kien fi ħsiebu jgħolli l-kera, iżda dan qatt ma seħħ. Qal li madwar sentejn qabel, ir-rikorrent kien qiegħed hawn Malta u kien talbu jagħtih aċċess għall-fond sabiex ikun jista'

[6] *A fol.* 102 tal-proċess.

jmur bil-perit fuq il-post. Qal iżda li dan l-appuntament ma kienx inżamm mir-rikorrent, u meta huwa ċempel lit-tifla tar-rikorrent din weġbitu li l-perit ma kienx sejjer u qaltlu wkoll *"see you in court"*. L-intimat qal li wara madwar ġimagħtejn huwa kien mar biex jiddepożita l-flus tal-kera l-bank, kif kien ilu jagħmel għal diversi snin, iżda b'sorpriża għalih sab li l-kont kien ġie magħluq u għalhekk ma setax jiddepożita l-kera. Qal li kien għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera l-Qorti. Qal li huwa dejjem għamel l-almu tiegħu sabiex l-appartament jinżamm fi stat tajjeb u tul is-snin għamel diversi xogħlijiet ta' riparazzjoni fih, li ma ġiex ikkumpensat tagħhom mis-sid.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-relazzjoni tiegħu[7] spjega li l-fond inkwistjoni jikkonsisti f'appartament li għandu aktar minn sebgħin sena, u li jinsab fit-tieni sular ta' blokka mingħajr *passenger lift.* Qal li ċerti finituri fil-proprjetà għadhom dawk oriġinali. Il-Perit Cassar qal l-fehma li l-valur tal-fond fis-suq preżenti huwa ta' €220,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond mill-2007 sal-lum komplessivament jammonta għal €85,680.

11. L-intimat Nicholas Ciantar ippreżenta nota b'diversi domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[8], u l-Perit Cassar wieġeb permezz ta' nota[9], fejn spjega li l-*footprint* tal-fond tammonta għal 95 metru kwadru, u tinkludi nofs l-arja indiviża tal-bejt. Il-Perit Cassar ivvaluta l-fond bir-rata ta' €1,880 għal kull metru kwadru li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fir-risposti tiegħu l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa ħa inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha tal-fond, inkluż il-fatt li dan jinsab f'żona traffikuża u fatturi oħra, u qal ukoll li l-valur lokatizju stabbilit minnu jirrifletti r-rati attwali preżenti tas-suq għal din it-tip ta' proprjetà.

[7] *A fol.* 75 tal-proċess.
[8] *A fol.* 85 tal-proċess.
[9] *A fol.* 96 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex qiegħed jilmenta li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera kif regolati mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili in segwitu għall-emendi li ddaħħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond li tħalla lilu b'titolu ta' legat mill-wirt tal-ġenituri tiegħu. Qal li l-fond inkwistjoni kien inkera lill-intimat Ciantar qabel l-1995, b'kera ta' €104.82 fix-xahar jew €1,257.84 fis-sena. Ir-rikorrent, li jgħix barra, kien jirċievi l-ħlas tal-kera dovut lilu permezz tal-mara ta' ħuh, iżda meta din ġiet nieqsa, il-kont bankarju li fih kienet tiġi depożitata l-kera kien ingħalaq u għalhekk l-intimat beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrent qal li l-ilment ewlieni tiegħu huwa li ma jistax igawdi l-proprjetà li tħalliet lilu mill-ġenituri tiegħu, u lanqas mhuwa jirċievi kera ġusta għal dan il-fond. Kompla jgħid li f'dan il-każ m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilin, u s-sitwazzjoni kif regolata bid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qiegħda toħloq piż inordnat fuq sidien ta' fondi bħal dawn. Ir-rikorrent qal li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 qajla taw lok għal titjib tas-sitwazzjoni ta' sidien bħalu, għaliex il-kirjiet kontrollati għolew għal €185 fis-sena, u l-kera perċepita mir-rikorrent teċċedi dan l-ammont, u għalhekk l-emendi li ddaħħlu bl-Att X tal-2009 ma jagħtu ebda konsiderazzjoni għaċ-ċirkostanzi tal-proprjetà partikolari. Ir-rikorrent ilmenta wkoll għaliex fil-fehma tiegħu l-Att X tal-2009 ta l-jedd lil ċerti membri tal-familja tal-inkwilin jirtu l-kirja, u qal li huwa ma jridx jibqa' jgħix f'sitwazzjoni fejn il-kera tibqa' regolata bil-liġi u f'ammont redikolu

bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà. Ir-rikorrent jgħid li huwa qiegħed jippretendi kumpens ġust skont il-valuri fis-suq għas-snin kollha li l-fond ilu milqut minn din ir-relazzjoni lokatizja bejn l-1989 u l-preżent.

13. Permezz tar-rikors tiegħu, ir-rikorrent talab lill-Qorti tiddikjara li bl-okkupazzjoni kontinwata tal-fond inkwistjoni mill-intimat, mingħajr il-ħlas ta' kera ġusta u li tirrifletti l-valur tas-suq, qed jiġu vvjolati d-drittijiet tiegħu, partikolarment dawk protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent talab ukoll lill-Qorti tikkundanna lill-intimat jirrilaxxa l-fond liberu u vojt f'idejn ir-rikorrent, u tiddikjara li l-intimat ma jistax javallixxi ruħu mil-liġi fuq premessa biex jistabbilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-fond. Ir-rikorrent talab għalhekk lill-Qorti tillikwida l-kumpens li huwa jippretendi li hu dovut lilu għall-allegati leżjonijiet sofferti minnu, b'kull ordni u rimedju ieħor li l-Qorti jista' jidhrilha li jkun xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li in linea preliminari r-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond, kif ukoll għandu jippreċiża abbażi ta' liema artikoli tal-liġi huwa qiegħed isejjes l-azzjoni tiegħu. Kompla jgħid li t-talbiet tar-rikorrent f'dan ir-rigward għandhom jiġu miċħuda partikolarment għaliex ir-rikorrent ma sofra ebda deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Avukat tal-Istat spjega li l-Istat jista' jieħu miżuri sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, u l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Qal li huwa għalhekk li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, inkluż billi jfassal liġijiet maħsuba biex jipproteġu persuni milli jispiċċaw

mingħajr saqaf fuq rashom. L-Avukat tal-Istat kompla jgħid li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħti l-ebda dritt lil ħadd jagħmel profitt minn xi proprjetà, u l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili jagħti t-tifsira ta' min huwa inkwilin ta' fond residenzjali, b'tali mod li mhux minnu li r-rikorrent m'għandu l-ebda speranza li xi darba għad jikseb lura l-pussess tal-fond. L-Avukat tal-Istat qal li għaddew ħafna snin qabel ir-rikorrent fittex li jiftaħ dawn il-proċeduri. Eċċezzjoni oħra tal-Avukat tal-Istat kienet li l-Gvern kien nieda proċess ta' konsultazzjoni pubblika qabel daħħal il-bidliet għal-liġi tal-kera, u l-ante-kawża tar-rikorrent kienu fil-libertà li jikru mingħajr ma ġie impost fuqhom l-ebda obbligu li jagħmlu dan. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jistax jintqal li r-rikorrent safa diskriminat *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. L-intimat Nicholas Ciantar spjega li huwa ilu inkwilin tal-fond minn qabel l-1995, u f'dawn aħħar snin huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat eċċepixxa li b'dawn il-proċeduri qed jara kif ser jieħu aktar flus minn għandu. Qal li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jgħid li ż-żieda fil-kera tista' tkun sa mhux aktar minn 2% fis-sena tal-valur fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u ma tistax issir talba għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond qabel jitħaddem il-mekkaniżmu li permezz tiegħu l-Bord jintalab jżid il-kera *ai termini* tal-artikolu 12B (11) tal-Kap. 158. Qal ukoll li huwa dejjem mexa mal-obbligi legali imposti fuqu bil-liġi.

16. Il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni preliminari li qajjem l-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva, anki wara li qieset dak li kellu xi jgħid l-intimat Nicholas Ciantar dwar il-kwistjoni tat-titolu u wara li fliet id-dokumenti esebiti in atti, li hija m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrent verament huwa sid tal-fond li ddevolva

fuqu bis-saħħa tal-wirt tal-ġenituri tiegħu. Il-Qorti tirrileva wkoll li kif irriteniet diversi drabi oħra, f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrent jipprova li għandu titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas m'għandu għalfejn jipprova li għandu titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhix kawża ta' rivendika. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tirrileva li hija tinsab konvinta li r-rikorrent irnexxielu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond.

17. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern għaliex ir-rikorrent ma sofriex deprivazzjoni totali tal-proprjetà tiegħu. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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. In vista ta' dan, l-intimat Avukat tal-Istat ħa l-pożizzjoni li l-Istat fassal liġijiet bil-ħsieb li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, bl-għan aħħari jkun li persuni bħall-intimat ma jispiċċawx deprivati mis-saqaf ta' fuq rashom billi jkollhom aċċess għal kirja affordabbli. Il-Qorti tqis li hawn ikun opportun li tagħmel riferiment għal deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs*. Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[10], fejn b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ingħad:

> *"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.*

[10] 07.04.2005.

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 fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[11], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ['il-Qorti Ewropea'] għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

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

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

[11] 30.07.2015

20. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet 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. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrent jibqa' taħt kontroll leġislattiv kemm fir-rigward tal-introjtu li jista' jirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tiegħu. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrent bħala sid tal-fond kien mistenni li għal diversi snin jibqa' jġorr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tiegħu, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat

[12] 24.06.2016.

biex jagħmel dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' diversi liġijiet, sabiex jiġi assigurat li individwi fis-soċjetà tagħna jkollhom saqaf fuq rashom b'kera affordabbli, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien u jassigura li dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq. F'dan il-każ huwa evidenti li in vista tad-diskrepanza fl-età bejn ir-rikorrent u l-intimat, u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, bir-rikorrent ma jgħix hawn Malta imma fejn hu u membri tal-familja tiegħu jivvjaġġaw ta' spiss lejn Malta bi spejjeż konsiderevoli għalihom sabiex ikollhom fejn joqogħdu, flimkien mal-fatt li r-rikorrent ilu għal diversi snin imċaħħad minn dħul xieraq u skont il-valur tas-suq tal-fond, taw lok għal leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrent għat-tgawdija ta' ħwejġu.

22. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad 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.*"

23. Din il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-preżent ir-rikorrent qiegħed idaħħal kera fl-ammont ta' €1,257.84 fis-sena, mentri l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar wasal għall-valur lokatizju tal-fond f'ammonti li jvarjaw minn €4,465 fl-2007 sa €7,700 fl-2020. Fil-fatt l-Perit Tekniku Ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li bejn l-2007 u l-2020 ir-rikorrent tilef l-ammont ta' €85,680 f'kirjiet (€4,465 bejn l-2007 u l-2010; €5,864 bejn l-2011 u l-2015; €7,700 bejn l-2015 u l-2020), u dan filwaqt li d-dħul lokatizju għal dawn is-snin kollha kien jammonta għal €17,609.76, jiġifieri hemm sproporzjon ta' madwar €68,250.24 bejn dak li daħħal ir-rikorrent u dak li potenzjalment seta' jdaħħal.

24. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali 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 ....".*

25. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

---

13 29.04.2016.
14 27.06.2019.

"... 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."

26. F'sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

27. Hekk stabbilita l-leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jifdal li din il-Qorti tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent fejn jallega li huwa qiegħed jiġi diskriminat *ai termini* tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, liema artikolu jipprovdi li d-drittijiet u libertajiet protetti fil-Konvenzjoni għandhom jiġu assigurati lil kull individwu mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma hija s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali. Ir-rikorrent ma speċifikax għal liema raġuni huwa qiegħed jilmenta li safa diskriminat, għalkemm jista' jkun li din il-lanjanza tar-rikorrent tqajmet għaliex huwa qiegħed iqabbel is-sitwazzjoni tiegħu ma' dik ta' persuni li jikru l-proprjetajiet tagħhom fis-suq liberu tal-proprjetà, u għalhekk il-proprjetà mhijiex milquta mill-istess tip ta' restrizzjonijiet. Imma rriżulta li s-sidien ta' fondi li taw il-proprjetà tagħhom b'titolu ta' kera qabel il-liberalizzazzjoni tas-suq tal-kera fl-1995, kif inhu l-każ odjern, ilkoll kemm huma sfaw milquta bl-istess reġim legali li jikkontrollahom fl-użu tal-proprjetà tagħhom, u għalhekk

[15] 30.09.2016.

ir-rikorrent mhux ġustifikat jgħid li huwa safa diskriminat b'xi mod. Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet tar-rikorrent qiegħda tiġi miċħuda.

28. Kif qalu il-Qrati tagħna fis-sentenzi tagħhom f'każijiet simili għal dak odjern, il-miżura estrema tat-terminazzjoni tal-kirja jew tal-iżgumbrament ta' inkwilin minn fond, m'għandhiex titqies li hija waħda mir-rimedji adegwati f'każijiet bħal dawn. Fil-fatt il-leġislatur ħaseb għal mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrent jista' jmur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u hemmhekk jitlob żieda fil-kera, u wara li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin, tittieħed deċiżjoni dwar jekk dan għandux jibqa' jgħix fil-fond jew le. Għaldaqstant il-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali mhumiex il-forum kompetenti fejn isiru talbiet ta' din ix-xorta kif qiegħed jippretendi r-rikorrent.

29. 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 qegħdin 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom id-differenza bejn dak li attwalment ġie perċepit mir-rikorrent u dak li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kif ukoll il-fatt li l-emendi introdotti mil-leġislatur tul is-snin, qajla kellhom l-effett li kellu f'moħħu r-rikorrent, iġifieri li jirċievi kera ġusta u li jkun jista' jagħmel użu mill-fond kif u meta meħtieġ.

30. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni li sofra r-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sab ruħu fiha r-rikorrent bħala s-sid tal-fond, u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

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

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

1) **Tiddikjara li bl-okkupazzjoni kontinwata tal-appartament numru 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan, mill-intimat Nicholas Ciantar mill-1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, bis-saħħa tal-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti, qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tiċħad it-talba tar-rikorrent fejn talab li jiġi dikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti tilledi l-jeddijiet tiegħu kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3) **Tiċħad it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;**

4) **Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandhom jitħallsu lir-rikorrent b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq ingħad għall-perijodu mill-2007 sal-lum, fl-ammont komplessiv ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€23,500), liema danni għandhom jitħallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.**

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur