MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 200/2020 LM

Paul Borg (K.I. 67737M); Evangelista Borg Bonaci (K.I. 827238M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Ronald sive Donald Roberts (K.I. 111758M) u Grace Roberts (K.I. 153763M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-10 ta' Settembru, 2020 mir-rikorrenti **Paul Borg (K.I. 67737M)** u **Evangelista Borg Bonaci (K.I. 827238M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **284, Anna, Triq in-Naxxar, Balzan/Birkirkara,** li ilu mikri lill-intimati Ronald sive Donald u Grace konjuġi Roberts għal dawn l-aħħar circa tletin sena bil-kera llum ta' **€322.00 fis-sena**;*
2. *Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt tat-**3 ta' Novembru, 1958** fl-atti tan-Nutar Joseph Mifsud, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument A"**;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument B"** hawn anness;*

4. *Illi l-kera globali li l-intimati Roberts qed iħallsu jammonta għal €322.00 fis-sena, skont ċedoli hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument Ċ"** u **"Dokument D"** meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jisbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914;*

6. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Roberts bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

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

9. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Setttembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs***

Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019;

11. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqs ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'**Beleyer vs Italy nru 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/2, § 75, ECHR 2007-III**) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'**Almedia Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010;***

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huwa interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland (GC), nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-III, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09 §101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**);*

13. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi d-disposizzjonijiet tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni*

għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta"*** *mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020;***

17. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda għandu japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju, u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.*

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

***(I) Tiddikjara u tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Ronald sive Donald Roberts (K.I.111758M) u Grace Roberts (K.I. 153763M) għall-fond 284, Anna, Triq in-Naxxar, Balzan/Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

***(II) Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*

***(III) Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi;*

***(IV) Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2018 illi kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala **"<u>Dokument E</u>"** sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2018, "Dokument E", 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 fid-19 ta' Ottubru, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti 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:*

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

3. *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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

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

5. *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;*

6. *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 ċioé 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*</u> *et 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."

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

8. *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;*

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw 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-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. 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-okkupanti;*

10. *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 fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Ronald sive Donald Roberts (K.I. nru. 111758M)** u **Grace Roberts (K.I. 153763M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Roberts') ippreżentata fit-22 ta' Ottubru, 2020, li permezz tagħha eċċepew:

1. *Fl-ewwel lok, 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;*
2. *Fit-tieni lok, kwalunkwe rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti f'din il-kawża ma jistax ikun l-iżgumbrament tal-intimati esponenti mill-fond lokat, anke fuq l-iskorta tal-għadd ta' sentenzi li diġà ngħataw dwar dan minn din il-Qorti u mill-Qorti Kostituzzjonali;*

3. *Fit-tieni (sic) lok, u 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-esponenti għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti, 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;*
4. *Fit-tielet lok, l-esponenti ma għandhom qatt ikunu responsabbli għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

B'riserva illi l-intimati esponenti jressqu daw it-talbiet li jidhrilhom neċessarji fiċ-ċirkostanzi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Lulju, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu n-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti Paul Borg u Evangelista Borg Bonaci, kif ukoll in-nota responsiva ppreżentata mill-Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-3 ta' Novembru, 1958 fl-atti tan-Nutar Joseph Mifsud[1], li permezz tiegħu Pawlu Borg akkwista mill-poter ta' ċertu Antonio Spiteri it-terran bl-isem "Anna" ġewwa Naxxar Road, Ħal Balzan [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], kif suġġett għall-ħlas ta' sitt liri ċens fis-sena; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

fir-rigward ta' dan il-fond[2], kopji ta' żewġ ċedoli ta' depożitu li saru mill-intimati Roberts tal-ħlas minnhom tal-kera tal-fond wara li l-kera ma bdietx tiġi aċċettata mir-rikorrenti[3], kopja tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2018 li permezz tagħha r-rikorrenti nnotifikaw lill-intimati li kien fi ħsiebhom jibdew dawn il-proċeduri għar-raġunijiet hemm spjegati[4], kif ukoll kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali li turi li l-intimati huma residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[5]

5. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Novembru, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn id-19 t'Awwissu, 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors.[6]

6. Ir-rikorrent **Paul Borg** fl-*affidavit* tiegħu[7] spjega li huwa proprjetarju tal-fond li huwa akkwista permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru, 1958, fl-atti tan-Nutar Joseph Mifsud. Ir-rikorrent qal li dan il-fond mhux dekontrollat, u l-kera li l-intimati Roberts qegħdin iħallsu tammonta għal €322.00 fis-sena, skont iċ-ċedoli esebiti, u dan meta l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn hekk. Qal ukoll li huwa qatt ma seta' jitlob kera ogħla għaliex ir-rata ta' kera meqjusa 'ġusta' ta' dan il-fond kienet il-kera li dan il-fond kien iġib fl-4 t'Awwissu, 1914, skont l-Ordinanza XVI tal-1944. Ir-rikorrent qal li dan huwa fond kbir bi tliet kmamar tas-sodda, bi ġnien ta' sebgħin pied b'xi siġar fih. Qal ukoll li l-intimat bena gallinar fil-ġnien mingħajr il-permess tas-sidien.

[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 u 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 17 tal-proċess.
[6] *A fol.* 30 tal-proċess.
[7] *A fol.* 35 tal-proċess.

Ir-rikorrent qal li bil-mod kif ġiet emendata l-liġi, din qiegħda tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu u ta' nies oħrajn fl-istess sitwazzjoni tiegħu, għaliex mhumiex jirċievu kera ġusta skont is-suq, u l-emendi introdotti fl-2009 ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, minkejja l-awment impost mil-liġi kull tliet snin. Qal ukoll li s-sidien ma kinux rgħiba mal-intimati Roberts, iżda lanqas ma ppretendew li l-fond jibqa' f'idejn l-inkwilini għal dejjem mingħajr ma jerġa' jirritorna lura fil-pussess tas-sidien, u mingħajr ma jsir ħlas ta' kera ġusta skont iż-żminijiet ta' llum. Kompla jgħid li waqt li l-pagi u l-pensjonijiet qegħdin jiżdiedu, kirjiet bħal dawn baqgħu l-istess għad-detriment tas-sidien, li baqgħu jġorru l-obbligu li jagħmlu tajjeb għat-tiswijiet straordinarji li jkollu bżonn il-fond. Ir-rikorrent qal li ladarba huwa sab ruħhu fl-impossibilità li jieħu ħwejġu lura, u li jiġi kkumpensat għat-telf li sofra tul is-snin għaliex ma rċeviex kera ġusta għall-fond, huwa qiegħed jippretendi li jingħata kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat, liema kumpens għandu jkun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera li r-rikorrent qiegħed jirċievi fil-preżent u dak li huwa seta' jirċievi skont ir-rati tas-suq. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa jippretendi li l-Avukat tal-Istat jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mis-sidien minħabba f'din l-okkupazzjoni tal-intimati Roberts, ladarba l-liġi ma żżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimati. Ir-rikorrent qal ukoll li l-aħħar darba li l-intimata Grace Roberts marret biex tħallas il-kera, din qaltlu li l-familja tagħha kienu għadhom kif biegħu proprjetà bil-prezz ta' nofs miljun Euro, filwaqt li hu jinsab f'sitwazzjoni fejn il-fond tiegħu jinsab ikkapparrat minnha mingħajr ma jista' jitlob ħlas ta' kera li jkun jirrifletti l-prezz tas-suq. Qal ukoll li oriġinarjament il-kera miftiehma kienet ta' LM120 fis-sena b'effett mill-1976, u din baqgħet hekk sal-1 ta' Jannar, 2013, meta l-kera bdiet togħla skont ir-rata tal-inflazzjoni.

7. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-**Perit Mario Axisa** ppreżenta r-rapport tiegħu fis-26 ta’ Frar, 2021[8], fejn spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fit-28 ta’ Jannar, 2021. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li skont il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta’ Malta, dan il-fond jinsab f’żona kummerċjali kif regolata bil-*Policy CG14,* li tillimita l-użu meqjus aċċettabbli għall-proprjetà li tinsab fiż-żona, għaliex il-*policy* tispeċifika li l-pjan terran f’dawn il-binjiet għandu jintuża biss għal ħwienet u *showrooms* ta’ qisien diversi, industrija ħafifa, magazinaġġ b’qies ta’ mhux akbar minn 75 metru kwadru, entitajiet għall-bejgħ u l-konsum tal-ikel, kif ukoll negozji oħra bħal dawk li jikru l-karozzi u t-*taxis.* Żied jgħid li l-*policy* mfassla mill-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti l-użu ta’ dawn iż-żoni bħala residenzi u uffiċini, iżda dawn għandhom jiġu allokati fis-sulari sovrastanti. Qal li l-akkwati ta’ madwar din iż-żona kummerċjali huma lkoll residenzjali, b’konċentrazzjoni kbira ta’ persuni li jservu bħala l-klijentela għal dawn in-negozji jabitaw fl-inħawi. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li minkejja li l-pjan lokali ma jindikax din it-triq bħala waħda suxxettibbli għall-għargħar, waqt l-aċċess huwa seta’ jinnota li f’diversi proprjetajiet fl-inħawi kellhom jittieħdu miżuri kontra l-mogħdija tal-ilma fit-triq. Qal li skont l-istess Pjan Lokali, l-għoli massimu permissibbli fiż-żona kkonċernata huwa ta’ tliet sulari mingħajr *semi-basement,* imma il-postijiet ta’ parkeġġ għall-vetturi fl-inħawi huma limitati ferm, speċjalment meta wieħed jikkonsidra n-negozji fl-istess triq li huma ntiżi biex jattiraw ukoll klijentela minn barra l-lokalità. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddeskriva l-fond in kwistjoni bħala terran bi ġnien fuq in-naħa ta’ wara tiegħu, b’salott b’tieqa fil-faċċata, kuridur qasir, kamra tas-sodda prinċipali li hija mdawla u ventilata b’mod naturali minn ġo bitħa interna, kamra tal-banju u kamra tas-sodda sekondarja, u spazju miftuħ li jservi bħala kċina u kamra tal-pranzu kontigwi. Qal li mal-proprjetà hemm ġnien u bitħa, b’diversi siġar taċ-

[8] *A fol.* 46 *et seq.* tal-proċess.

ċitru mħawwlin, u hemm ukoll bir sotterran li skont l-intimati Roberts ma jżommx ilma fih. Il-Perit Mario Axisa spjega li l-qies tal-art li fuqha huwa mibni il-fond hija ta' 196 metri kawdri, li minnhom 111 metri kwadri huma mibnija, filwaqt li l-kumplament tal-art isservi bħala ġnien. Qal ukoll li dan il-fond inbena wara t-Tieni Gwerra Dinjija, u ma fihx ħsarat strutturali, imma hemm fih xi ħsara li ġiet ikkawżata mill-perkolazzjoni tal-ilma. Kompla jgħid li fil-fond hemm is-servizzi kollha li wieħed jistenna li jsib fid-dinja tal-lum, u minkejja li l-finituri fil-fond huma relattivament qodma, dawn għadhom fi stat tajjeb. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-pjan terren ta' fond li jinsab fiż-żona in kwistjoni, jista' jintuża għal skopijiet kummerċjali, u għalhekk l-Awtorità tal-Ippjanar tikkonsidra favorevolment talbiet għal tibdil fl-użu, imma f'każ li l-fond ikun irid jiġi kkonvertit lura f'residenza, tali talba aktarx li tiġi rifjutata. Il-Perit Axisa qal ukoll li fil-prattika aktarx li t-tqassim intern tal-fond ikun ta' xkiel għall-użu tiegħu bħala proprjetà kummerċjali għaliex il-kamra tal-faċċata hija waħda żgħira. Kompla jgħid li l-fond huwa sottopost għal dik ta' terzi, u għalhekk mhuwiex il-każ li s-sidien jistgħu jiżviluppaw l-arja sovrastanti. Żied jgħid li parti mill-ġnien tista' tiġi żviluppata. Il-Perit Axisa spjega li meta wieħed jikkonsidra d-diversi aspetti ta' din il-proprjetà, il-prezz li din tista' tinbiegħ bih fis-suq miftuħ tal-proprjetà jkun ta' €255,000. Qal ukoll li l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' €650 fix-xahar, jiġifieri €7,800 fis-sena, u dan il-valur ġie stabbilit minnu bl-użu tal-metodu komparattiv, u jirrifletti rendiment ta' ftit aktar minn 3% tal-valur tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal ukoll li skont il-kalkoli tiegħu, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-sena 1987 kien ta' €720 fis-sena, fl-1992 kien ta' €1,140 fis-sena, fl-1997 kien ta' €2,040 fis-sena, fl-2002 kien ta' €2,760 fis-sena, fl-2007 kien ta' €4,380 fis-sena, fl-2012 kien ta' €4,200 fis-sena, fl-2017 kien ta' €6,420, filwaqt li fl-2020 l-valur lokatizju tal-fond kien ta' €7,680 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet legali

8. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u minkejja l-emendi leġislattivi li saru matul is-snin, fosthom l-Att X tal-2009, huma mhumiex jirċievu kera ‘ġusta’ għall-fond, li ilu mikri lill-intimati Roberts għal madwar tletin sena, b’kera li llum il-ġurnata tammonta għal €322.00 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegaw kif il-fond ġie akkwistat permezz ta’ kuntratt tat-3 ta’ Novembru, 1958, u kif il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini *ai termini* tal-Kap. 69 u bl-Att X tal-2009, fissret li għal diversi snin ma kien hemm l-ebda bilanċ u proporzjonalità bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini, għaliex il-kera li huma jirċievu għal dan il-fond hija irriżorja ferm meta mqabbla mal-kirjiet ta’ fondi simili fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Qalu wkoll li apparti l-livell baxx ta’ kera li huma rċevew tul is-snin, l-inċertezza dwar meta huma jistgħu jieħdu pussess tal-proprjetà tagħhom lura, in-nuqqas ta’ salvagwardji proċedurali u l-interferenza sproporzjonata li hemm da parti tal-leġislatur, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalu li huma jinsabu pprivati minn rimedju effettiv li jassigura li l-kera tkun tista’ tiżdied b’mod ekwu u ġust skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u fil-preżent m’hemm l-ebda bilanċ bejn l-interessi tal-komunità b’mod ġenerali u l-bżonnijiet u d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

9. Permezz ta’ din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu

wkoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom, u sabiex tillikwida tali kumpens u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens.

10. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond. Qal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti dritt lill-Istat li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll illi li kieku kellha tiġi imposta kera skont ir-rati tas-suq fuq fondi bħal dawn, ser tinħoloq sitwazzjoni fejn ċerti inkwilini ser jintalbu jġorru piż li ma jifilħux għalih. Qal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, partikolarment fil-kuntest ta' proprjetà li qiegħda tintuża għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali.

11. L-intimati Roberts eċċepew li huma dejjem osservaw il-liġijiet applikabbli għalihom bħala inkwilini, u għalhekk huma m'għandhom iġorru l-ebda responsabbilità għat-talbiet tar-rikorrenti. Qalu wkoll li huma ma jistgħux jiġu żgumbrati minn dan il-fond.

12. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-mertu tal-vertenza odjerna, il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Minkejja li l-kuntratt ta' akkwist ta' din il-proprjetà fl-atti tan-Nutar Joseph Mifsud jindika li x-xerrej tal-proprjetà in kwistjoni huwa ċertu Pawlu Borg, in-numru tal-karta tal-identità tax-xerrej mhux indikat fuq dak il-kuntratt, u għalhekk ma jistax jiġi stabbilit b'ċertezza li r-rikorrent kien il-persuna li xtara l-fond. Madanakollu l-intimati Roberts għal diversi snin irrikonoxxew lir-rikorrent bħala s-sid tal-fond

u kienu jħallsuh il-kera b'mod regolari. Il-Qorti tirrileva li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhix kawża ta' rivendika. Il-Qorti tinsab konvinta li ladarba l-ħlas tal-kera mill-intimati kien isir lir-rikorrenti, dawn verament huma sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari għandha tiġi mwarrba.

13. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-*proviso* ta' dan l-artikolu jipprovdi li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Qal ukoll li skont ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Il-Qorti hija tal-fehma li hawn ikun opportun li tiċċita minn xi deċiżjonijiet li ngħataw mill-Qorti Ewropea f'dan ir-rigward, għaliex id-diskrezzjoni li jgawdi l-Istat biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u biex jilleġisla f'dan ir-rigward, mhijiex waħda assoluta. Fis-sentenza fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[9], 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*

[9] 30.07.2015.

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).

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], 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-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."

15. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, li għandhom l-għan li jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri, ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali, u lanqas ma jistgħu jiġu kkonsidrati bħala li jmorru

[10] 24.06.2016.

kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jgħid li dan kollu ġie saħansitra rikonoxxut mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Iżda l-Qorti tirrileva, bħal ma ġie ppronunzjat mill-Qorti Ewropea kemm-il darba, li minkejja li l-għan li għalih ġew ipromulgati dawn il-liġijiet huwa wieħed leġittimu, il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien tibda mill-mument meta dawn kienu mistennija li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat permezz tal-proprjetà privata tagħhom, mingħajr ebda indikazzjoni li għad ikunu jistgħu jieħdu din il-proprjetà lura, kif ukoll b'kera li bl-ebda mod ma tista' tikkompara ma' dak li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku huma kellhom jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

16. Il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond kienu mistennija li għal diversi snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla b'mod li jħares il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet fundamentali tas-sidien sabiex jassigura li dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u huwa għalhekk 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.

17. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar din il-materja fis-sentenza 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."*

18. 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. Jirriżulta li mill-1987 sal-lum, il-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti kienet tammonta għal €322.00 fis-sena bejn l-2003 u llum -il ġurnata, filwaqt li bejn l-1987 u l-2003 l-kera attwalment riċevuta kienet saħansitra inqas, madwar €280 fis-sena. Min-naħa l-oħra, l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà għall-ħames snin bejn l-1987 u l-1991 kien €720 fis-sena (€720 x 5); bejn l-1992 u l-1996 kien €1,140 fis-sena (€1,140 x 5); bejn l-1997 u l-2001 kien €2,040 fis-sena (€2,040 x 5); bejn l-2002 u l-2006 kien €2,760 fis-sena (€2,760 x 5); bejn l-2007 u l-2011 kien €4,380 fis-sena (€4,380 x 5); bejn l-2012 u l-2016 kien €4,200 fis-sena (€4,200 x 5); filwaqt li bejn l-2017 u l-2020 kien €6,420 fis-sena (€6,420 x 4); u fl-2020 kien €7,680 fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti setgħu jirċievu dħul mill-kera fl-ammont ta' €109,600 li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

19. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra r-rimedju xieraq li għandu jingħata għal-lanjanzi sofferti mir-rikorrenti. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], 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 ....".

20. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, 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."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

---

[11] 29.04.2016.
[12] 27.06.2019.
[13] 30.09.2016.

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

22. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu mill-1987 sal-preżent. Ikkonsidrat ukoll li 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, kif ukoll li r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond lura. Ċertament li għal din il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jingħata kumpens xieraq.

23. 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 huma danni marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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. Madanakollu hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti tikkonsidra qabel tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien ileħħaq €109,600, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm anqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien ta' proprjetajiet bħal tar-rikorrenti tiġi rrimedjata, u minkejja l-introduzzjoni ta' diversi emendi leġislattivi, ir-rikorrenti għadhom f'sitwazzjoni fejn ma jafux meta jistgħu jieħdu

lura l-pussess tal-fond kif ġew imċaħħda ukoll għal diversi snin minn introjtu xieraq mill-kiri tal-proprjetà.

24. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) għandu jkun wieħed xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Bħala kumpens għad-danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li għandu jkun hemm ħlas ulterjuri ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500). Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti kif esposti mir-rikorrenti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Roberts, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u dan peress li ġie stabbilit li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix il-kera fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

3) Tillikwida t-total ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fl-ammont ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500) u dan fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza;

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-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.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur