MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 512/2021 LM

Joseph Aquilina (K.I. nru. 614137(M)) u
Romilda Aquilina (K.I. nru. 234042(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Alfred Cristina (K.I. nru. 426941(M)) u
Rosaria k/a Lucy Cristina (K.I. nru. 634343(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta' Awwissu, 2021, mir-rikorrenti **Joseph Aquilina (K.I. nru. 614137(M))** u **Romilda Aquilina (K.I. nru. 234042(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat it-tlettax

*(13) ta' Awwissu tas-sena 1964, ippubblikat minn-Nutar Joseph Gatt, liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **'Dok A'**;*

2. *Illi l-fond hawn fuq imsemmi huwa fond dekontrollat hekk kif jixhed id-dokument maħruġ mill-Land Valuation Office ta' nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 1988, hawn anness u mmarkat bħala '**Dok B**';*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri għand l-intimati Cristina minn nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena 1972, versu l-kera ta' mitt lira fis-sena (Lm100), u dan skont kuntratt ippubblikat quddiem in-Nutar Joseph Cachia nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena 1972, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. Ċ**;*

4. *Illi l-r-rikorrenti ikkonċedew l-proprjetà in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni temporanju lill-intimati Cristina għal żmien ta' sena renovabbli minn sena għal sena sa żmien sittax il-sena a volontà tal-inkwilin;*

5. *Illi t-titolu li bih l-intimati qegħdin jokkuppaw il-fond skada fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena 1988 u l-intimati Cristina, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, illum b'kera ta' seba' mija tnejn u sebgħin Ewro punt wieħed u erbgħin ċenteżmu (€772.41) fis-sena, bi ħlas ta' tliet mija sitta u tmenin Ewro punt wieħed u għoxrin ċenteżmu (€386.21) pagabbli kull sitt xhur;*

6. *Illi l-fond kien wieħed dekontrollat u minkejja dan, minħabba l-emendi tal-Att XXIII tal-1979, r-rikorrenti ma setgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond liberu u battal, u għadu hekk okkupat mill-inkwilini Cristina b'kera irriżorja mhux tas-suq;*

7. *Illi r-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li tħallas iż-żieda tar-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u aktar u aktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' seba' mija tnejn u sebgħin Ewro punt wieħed u erbgħin ċenteżmu (€772.41) stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi jirċievu kera ġusta fis-suq;*

8. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu ta' proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien,*

minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena 1988;

9. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijet tas-sidien u l-inkwilini;*

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

11. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – vide* ***Sporrong and Lonroth vs Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs Romania*** *(GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u* ***Spadea and Scalabrino vs Italy****, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u* ***Immobiliare Saffi vs Italy*** *(GC) no. 2274/93, 54, ECHR 1999-V and* ***Broniowski*** *– 151).*

12. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru tas-sena 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet* ***Amato Gauci vs Malta****, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan tar-rikorrenti għandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni sofferti minħabba din il-leżjoni tad-drittijiet fundamenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini;*

13. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunarji kif ukoll non-pekunarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs Malta*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar tas-sena 2018;*

14. *Illi kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru tas-sena 2018 (Rikors numru 22456/150 fil-kawża fl-ismijiet* ***Franco Buttigieg and Others vs Malta****, l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għaliha supra jgħodd*

ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat ***wara*** *d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili dak tal-lum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundanat lill-Istat Malti jħallas danni pekunarji u non-pekunarji u kif ukoll spejjeż legali lir-rikorrent. Illi ai termini tas-sentenza hawn fuq imsemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm* restitutio in integrum*, ossia il-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċevew is-sidien tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċeviet skont ir-rata tas-suq fuq l-istess perijodu;*

15. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effett tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cristina għal fond ġewwa 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, u jirrenduha diffiċli u xi ħaġa x'aktarx inċerta lir-rikorrenti li jipprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ġewwa 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet*

tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Alfred Cristina (K.I. nru. 426941(M))** u martu **Rosaria sive Lucy Cristina (K.I. nru. 634343(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Cristina'] ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett u Alfred Cristina bil-gurament tiegħu jikkonferma:

1. *Illli preliminarjament jeħtieġ illi r-rikorrenti jipprovaw, a sodisfazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, l-interess ġuridiku tagħhom li jressqu u jipproponu din l-azzjoni, qua proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti – in kwantu rivolti fil-konfront tal-eċċipjenti konjuġi Cristina – huma legalment u fattwalment nfondati u insostenibbli, stante illi kif ġie korrettement dikjarat fir-rikors ġuramentat promotur, Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIII tal-1979 jagħtu protezzjoni lill-eċċipjenti fit-tgawdija tal-inkwilinat tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Illi l-eċċipjenti dejjem aderew u ottemporaw rwieħhom mad-disposizzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inkluż li wettqu l-ħlas tal-kera li ġie miżjud u rivedut perjodikament skont l-awment regolat u stipulat fil-Liġi, u għalhekk ma jista' jiġi attribwit l-ebda ħtija jew nuqqas lill-eċċipjenti, u dan kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Illi għandu jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas ta' kera mingħand l-eċċipjenti, bl-aħħar ħlas ta' kera lir-rikorrenti ġie mwettaq fi Frar 2021.*

3. *Illi għalhekk, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara u tiddeċiedi illi t-talbiet tar-rikorrenti in rigward vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif qed jiġi allegat mill-istess rikorrenti, hija ġustifikata, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba tieħu tali fatturi in konsiderazzjoni, inkluż illi l-eċċipjenti huma persuni anzjani u jbatu minn kundizzjonijiet mediċi li jaffettwa l-mobilità tagħhom, u m'għandhomx il-*

mezzi finanzjarji sabiex isibu post alternattiv u abitazzjoni għalihom innifishom jew li jħallsu kera b'rata riveduta sabiex tkun tirrifletti rata ta' kera fuq is-suq miftuħ.

4. *Illi fi kwalunkwe każ, jeħtieġ illi jiġi ppruvat mir-rikorrenti, a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tal-istess rikorrent, dak allegat minnhom fir-rikors ġuramentat promotur in rigward l-allegat valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-eċċipjenti m'għandhomx jiġu tenuti u dikjarati responsabbli għall-ħlas ta' ebda kumpens u danni fil-konfront tar-rikorrenti, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti in rigward – in kwantu rivolti fil-konfront tal-eċċipjenti – għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess mil-Liġi."*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Settembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament b'artikolu 5, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħhhom, qed jiġu miksura Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' fond numru 232, Raymar, Quarries Street, il-Ħamrun;

1. *Illi r-rikorrenti għanda ġġib prova tat-titolu tal-istess fond u prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Di più għandu jiġi kkonfermat illi l-intimati Crstina jużaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom;*
2. *Illi referenza lejn ir-raba' u l-ħames premessa m'għandha tittieħed bl-ebda konjizzjoni ta' xi żmien qabel it-28 ta' Frar tal-1988 u ċioe żmien qabel għaddew is-sittax-il sena msemmija mir-rikorrenti. Illi għal kull bwon fidi u in konsiderazzjoni ta' jekk hemmx xi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem m'għandu jittieħed kont tal-ebda perijodu qabel it-30 ta' April 1987 u dan ai termini tal-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi b'referenza lejn l-**ewwel u t-tieni talba**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn ir-rikorrenti baqgħu s-sidien tal-proprjetà, tali żvestiment ma sarx;*

5. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

6. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

9. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi b'referenza lejn it-talba għall-kull rimedju 'xieraq', u anke b'referenza lejn il-ħmistax -il premessa tar-rikorrenti, wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-*

2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liem emendi jagħtu l-opportunità lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jista jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

11. *Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa' tieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandhom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistgħu anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A f'dan l-artikolu;*

12. *Illi għaldaqstant dan l-artikolu <u>fih innifsu diġà joffri rimedju lir-rikorrenti</u>. Illi għall-kull bwon fini u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

13. *Illi **b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa;***

14. *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 jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2021, ġie maħtur i**l-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta l-ewwel rapport tiegħu fl-10 ta' Jannar, 2022, u ħalfu fid-9 ta' Frar, 2022; ir-risposti għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti fl-20 ta' Ġunju, 2022; it-tieni rapport tiegħu fit-3 ta' Novembru, 2022, u ħalfu fl-10 ta' Novembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Novembru, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 232 u bl-isem 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' akkwist tat-13 ta' Awwissu, 1964, magħmul min-Nutar Joseph Gatt.[1] Jirrilevaw li l-imsemmi fond huwa dekontrollat skont ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office tal-15 ta' Marzu, 1988[2], u ilu mikri lill-intimati Cristina sa mit-28 ta' Frar, 1972, versu l-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena skont kuntratt magħmul min-Nutar Joseph Cachia tal-istess data.[3] Jispjegaw li l-fond kien ġie konċess b'titolu ta' lokazzjoni temporanja għal żmien sena, li kellha tiġġedded minn sena għal sena għal perijodu ta' sittax-il sena, u dan skont ix-xewqa tal-inkwilin. Iżda dan it-titolu jgħidu li skada fit-28

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 8.
[2] Kopja vera Dok. B *a fol.* 10A.
[3] Kopja vera Dok. C *a fol.* 11.

ta' Frar, 1988, u peress li l-intimati Cristina kienu ċittadini Maltin u residenti ordinarjament fil-fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979, illum huma jħallsu kera ta' €772.41 fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' €386.21 kull sitt xhur. Minkejja li l-fond kien dekontrollat, b'riżultat tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979, huma ma setgħux jieħdu lura l-pussess tiegħu liberu u battal, u għalhekk sallum għadu okkupat mill-intimati Cristina b'kera irriżorja li ma kinitx skont is-suq. B'hekk skont huma, ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid sforzuż tiegħu, li ma sarx skont il-pattijiet kuntrattwali ta' bejn il-partijiet. Dan jgħidu b'eċċezzjoni ta' żieda marbuta mar-rata ta' inflazzjoni, iżda li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju ta' dak dovut fil-ftehim oriġinali ta' bejniethom, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond dak iż-żmien u iktar iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €772.41, u għalhekk ma żżommx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi tipprovdi għal kera ġusta fis-suq. Ir-rikorrenti jgħidu li b'hekk huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-fond hekk kif skada t-terminu lokatizju, u meta ġie suġġett għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Dan jikkontendu r-rikorrenti kien li wassal għat-telf tal-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim li sar bejniethom fit-28 ta' Frar, 1988. Għalkemm ir-rikorrenti kienu għamlu ċert li ma jiġux imċaħħda mill-fond, l-Att XXIII tal-1979 kien għamel proprju dan. Ir-rikorrenti jsostnu li l-istess Att jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] għaliex huma mhumiex qegħdin jirċievu kumpens xieraq, li qed jagħti lok għal żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jissottomettu li huma ġew imċaħħda mill-fond, u hawn huma jagħmlu riferiment għall-prinċipju stabbilit mill-

Konvenzjoni Ewropea tal-legalità, u jsemmu diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'] sabiex isaħħu l-argument tagħhom. Ir-rikorrenti jirrilevaw li prinċipju massimu li għandu jitħares huwa li l-individwu m'għandux jiġi soġġettat għal liġijiet li huwa ma setax jipprevedi li ser ipoġġuh f'ċirkostanzi ta' toqol u ta' telf bla limitu anki fir-rigward tal-kumpens dovut lilu għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu, kif seħħ fil-każ odjern. Hawnhekk ukoll ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea, u in partikolari għal dak li ntqal fid-deċiżjoni tagħha tal-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**. Jikkontendu li huma għandhom jirċievu kemm danni pekunjarji u anki dawk non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti sabiex jagħmlu tajjeb għat-telf li ġarrbu, kif saħansitra deċiż mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta' Jannar, 2018, fl-applikazzjoni fl-ismijiet **Albert Cassar v. Malta**. Jispjegaw li l-istess Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru, 2018, fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others v. Malta**, qalet li l-insenjament imfisser fid-deċiżjonijiet li huma appena għamlu riferiment għalihom, kien applikabbli għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif seħħ fil-każ odjern, u fejn il-każ kien simili għal dak odjern, hija sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal dawk ir-raġunijiet li hija fissret fid-deċiżjoni tagħha, u b'hekk għaddiet sabiex ikkundannat lill-Istat Malti sabiex iħallas danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-ispejjeż legali. Il-Qorti Ewropea ddeċidiet ukoll li fejn ma jistax ikun hemm *restitutio in integrum* billi l-fond jingħata lura battal lir-rikorrenti, id-danni għandhom jiġu kkalkolati skont id-differenza bejn dak li attwalment ikunu rċevew is-sidien mid-data tat-tmiem tal-lokazzjoni temporanja sad-data tal-preżentata tar-rikors, u dak li huma kellhom jirċievu skont ir-rata tas-suq fuq l-istess perijodu. Ir-rikorrenti jispjegaw

li huma qegħdin jillimitaw l-effetti tal-kawża odjerna sal-31 ta' Diċembru, 2018, għaliex għal dak li jirrigwarda l-perijodu sussegwenti huma kienu ser jirrikorru għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018. Madankollu huma qegħdin jippretendu li jirċievu danni pekunjarji u dawk non-pekunjarji *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea għat-telf li ġarrbu mid-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni temporanja sas-sena 2018, u dan b'riżerva għal kull azzjoni oħra sabiex anki l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat li jikser id-drittijiet kostituzzjonali protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk huma qegħdin iħarrku lill-intimati sabiex jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li fil-konfront tagħhom it-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bit-tħaddim ukoll tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-intimati Cristina, u jagħmluha diffiċli u x'aktarx inċert li huma jieħdu lura l-pussess tiegħu. Ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tgħaddi sabiex tagħtihom rimedju li jidhrilha xieraq fiċ-ċirkostanzi, u dan filwaqt li tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tat-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979, li ma pprovdiex għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Għalhekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, u bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

5. L-intimati Cristina jeċċepixxu li: (a) preliminarjament ir-rikorrenti għandhom juru lill-Qorti li huma għandhom interess ġuridiku sabiex jintavolaw

l-azzjoni odjerna bħala proprjetarji tal-fond; (b) it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma legalment u fattwalment infondati u insostenibbli, għaliex huma mxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti, inkluż li ħallsu l-kera kif awmentata minn żmien għal żmien skont il-liġi, u r-rikorrenti saħansitra dejjem aċċettaw il-ħlas mingħandhom fejn l-aħħar pagament kien sar fi Frar 2021; (ċ) jekk il-Qorti jogħġobha tiddikjara u tiddeċiedi li t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huma ġustifikati, hija għandha tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatti, anki li huma persuni anzjani li jbatu minn kundizzjonijiet mediċi li jaffettwaw il-mobilità tagħhom, u m'għandhomx mezzi finanzjarji sabiex isibu post alternattiv fejn joqgħodu jew li jħallsu kera b'rata riveduta li tirrifletti r-rata ta' kera fis-suq miftuħ; (d) ir-rikorrenti għandhom jippruvaw dak li allegaw fir-rikors tagħhom dwar l-allegt valur lokatizju tal-fond; (e) huma m'għandhomx jiġu dikjarati responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni fil-konfront tar-rikorrenti, u għalhekk it-talbiet tagħhom fir-rigward għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u anki li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif ukoll li l-intimati Cristina jirrisjedu fil-fond; (b) b'riferiment għar-raba' u għall-ħames premessa, m'għandux jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien qabel it-28 ta' Frar, 1988, jiġifieri ż-żmien qabel l-għeluq tas-sittax-il sena msemmija mir-rikorrenti, iżda wkoll m'għandux jittieħed in konsiderazzjoni l-perijodu ta' qabel it-30 ta' April, 1987, *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; (ċ) fil-mertu u mingħajr preġudizzju, huwa jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu u li huma

elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin; (d) għal dak li jirrigwarda l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex dan huwa applikabbli biss fejn hemm teħid forzuż ta' proprjetà u fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħu sidien tal-fond u ma sar l-ebda żvestiment; (e) m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex taħt il-liġijiet tal-kera m'hemm l-ebda teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda biss kontroll tal-użu u dan ukoll fil-parametri tal-Konvenzjoni; (f) fil-każ odjern l-Istat permezz tal-Kap. 158 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, iżda dan filwaqt li baqgħu mhux mittiefsa d-drittijiet tas-sidien bħala proprjetarji u skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa u anki marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jagħraf dak li jonqos fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (ġ) din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, u fil-każ odjern kien jirriżulta li hemm raġuni li tispjega l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni in kwistjoni; (g) fil-każ odjern ma seħħ l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-Istat kien biss irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, filwaqt li baqgħu mhux mittiefsa d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond; (ħ) il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra l-liġi fil-kuntest prinċipali ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda f'qafas iktar wiesgħa, ikkunsidrat l-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (h) b'riferiment għal kull rimedju 'xieraq', u anki għall-ħmistax-il premessa tar-rikorrenti, għandu jiġi kkunsidrat li permezz tal-emendi tal-2018 u bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ingħatat opportunità lis-sidien sabiex jintavolaw rikors quddiem il-Bord għar-reviżjoni tal-kera f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1

ta' Jannar tal-istess sena li fiha ssir it-talba, iżda wkoll is-sidien jistgħu jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; (i) jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li għandu jagħmel il-Bord, wara li jkun sema' il-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, l-imsemmi Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin sa ħames snin sabiex jiżgombra mill-fond, u b'hekk ir-rikorrenti jkollhom l-opportunità li jieħdu lura l-fond, iżda jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera għandha togħla wara sitt snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn is-sid u l-inkwilin, u anki s-sid jista' jitlob sabiex jiġu riveduti l-kundizzjonijiet tal-kirja minħabba l-piż sproporzjonat li huwa jkun qed jitgħabba bih, jew li l-kirja għandha tiġi xolta jekk jintwera li l-kerrej ma jixraqlux il-protezzjoni soċjali skont l-artikoli 5, 12 jew 12A; (j) għalhekk dan l-artikolu jipprovdi rimedju, iżda huwa wkoll stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin għaliex fost raġunijiet oħra din il-kompetenza tispetta lil organu ġudizzjarju ieħor; (k) b'riferiment għat-tielet, ir-raba', u l-ħames talba, dawn m'għandhomx jintlaqgħu; (l) jekk imbagħad il-Qorti jidhrilha li hemm ksur, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedji oħra kif mitlub mir-rikorrenti.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja vera tal-kuntratt ta' akkwist tal-art li sussegwentement inbena l-fond fuqha tat-13 ta' Awwissu, 1964, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt[4]; (b) kopja vera ta' ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office fil-15 ta' Marzu, 1988[5]; u (ċ) kopja vera ta'

[4] *Supra.*
[5] *Supra.*

ftehim lokatizju ffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta’ Frar, 1972, quddiem in-Nutar Joseph Cachia.

8. Permezz ta’ nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-1 ta’ Diċembru, 2021, ir-rikorrenti esebew l-affidavits rispettivi tagħhom.[6] Annessi mal-imsemmija affidavits, ir-rikorrenti esebew kopja oħra tal-kuntratt ta’ akkwist tal-art li fuqha sussegwentement inbena l-fond[7], u kopja taċ-ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office[8], kopja ta’ dikjarazzjoni magħmula minn Salvatore Falzon li kien biegħilhom l-art imsemmija[9], kopja tal-permess tal-bini[10], u kopja ta’ rċevuta taċ-ċens imħallas mir-rikorrenti fl-1963.[11] Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti Romilda Aquilina ddikjarat li hija ko-proprjetarja ma’ żewġha tal-fond fis-sehem ta’ nofs indiviż, liema fond qalet li huma kienu akkwistaw permezz ta’ kuntratt ta’ xiri tat-13 ta’ Awwissu, 1964, ippubblikat min-Nutar Joseph Gatt. Qalet ukoll li l-fond huwa dekontrollat, u li dan kien ilu mikri lill-intimati Cristina mit-28 ta’ Frar, 1972, bil-kera miżera ta’ Lm100 fis-sena għal perijodu ta’ sittax-il sena skont it-titolu tagħhom ta’ lokazzjoni. Tirrileva li llum l-intimati Cristina jħallsu kera ta’ €768.42 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, b’awmenti xejn favorevoli kull tliet snin marbutin mal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti sostniet li l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom u mingħajr dubju, huma kienu sofrew danni kbar riżultat ta’ dan. Qalet li minkejja li l-fond kien wieħed dekontrollat, minħabba l-emendi promulgati permezz tal-Att XXIII tal-1979, huma ma setgħux jieħda lura l-pussess tal-fond liberu u battal wara li skada l-ftehim mal-intimati Cristina, sabiex b’hekk dawn għadhom jokkupaw l-imsemmi fond b’kera irriżorja li ma kinitx tas-suq. Ir-rikorrenti tikkontendi li

[6] *A fol.* 31 u *a fol.* 39.
[7] *A fol.* 35 *tergo* u 43 *tergo.*
[8] *A fol.* 35 *tergo* u *a fol.* 38 rispettivament.
[9] *A fol.* 33 u 41.
[10] *A fol.* 33 *tergo* u 41 *tergo.*
[11] *A fol.* 37 u 45.

b'hekk ukoll huma ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, għajr għal żieda fil-kera kull tliet snin mill-2010 skont ir-rata tal-inflazzjoni meta l-valur lokatizju fis-suq kien ferm iktar. Ir-rikorrenti tgħid li huma baqgħu jbatu l-effetti tal-liġi sallum, filwaqt li huma ġew kostretti permezz tal-emendi msemmija li jagħmlu dak li kien dovut iwettaq il-Gvern permezz tas-servizz soċjali. Tgħid li dan kollu wassal għal sproporzjon qawwi bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti rrilevat li l-avukat tagħhom kien spjegalhom li huma għandhom dritt jirċievu kemm danni pekunjarji u danni non-pekunjarji għat-telf li ġarrbu, u dan f'ammonti sodisfaċenti, kif deċiż mill-Qorti Ewropea bħal per eżempju fil-każ **Albert Cassar v. Malta**. Sostniet li matul dawn is-snin kollha huma sfaw vittmi ta' serq qawwi mwettaq mill-Gvern stess, u qatt ma kienu rċevew kera rappreżentanti l-valur lokatizju tas-suq tal-fond jew xi ammont viċin. Għaldaqstant huma qegħdin jagħmlu l-kawża odjerna, u qalet li qegħda tippretendi li jingħataw kumpens ġust skont is-suq għall-proprjetà li ttieħdet mingħandhom.

9. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport tat-titolu tal-fond imħejji min-Nutar Astrid Parnis[12], u kopja tal-estratt mill-Att taż-Żwieġ tagħhom stess.[13]

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar** ippreżenta r-rapport tiegħu fl-10 ta' Jannar, 2022, u ħalfu fid-9 ta' Frar, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien żamm aċċess fil-fond fl-10 ta' Diċembru, 2021, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'terran flimkien mal-bejt fil-livell tat-tieni sular li hemm aċċess għalih minn taraġ estern f'bitħa interna. Huwa għadda sabiex iddeskrivi d-diversi kmamar li jagħmlu dan il-fond, flimkien mal-kejl tagħhom. Iddikjara li l-valur

[12] *A fol.* 49.
[13] *A fol.* 54.

preżenti tas-suq tal-fond liberu u frank huwa ta' €185,000, u dan wasal għalih billi applika l-metodoloġija msejsa fuq ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti intestati *Valuation Standards for Accredited Valuers 2012,* u ħa in konsiderazzjoni l-istat tal-imsemmi fond u dak tal-manutenzjoni u l-finituri tiegħu, il-konfigurazzjoni, il-lok, u l-valur ta' proprjetajiet komparabbli. Spjega li skont il-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, l-apprezzament annwu fil-proprjetà mis-sena 1988 sal-2020 kien ta' 7% fis-sena, u b'hekk għadda sabiex ippreżenta l-valuri lokatizji għal kull ħames snin f'dan il-perijodu. It-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni magħmulin mir-rikorrenti ġew ippreżentati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fl-20 ta' Ġunju, 2022. Spjega li huwa ma kien sab l-ebda aċċess għall-ġnien retropost il-fond, u għalhekk ma kienet saret l-ebda indikazzjoni fir-rapport tiegħu. Iddikjara li huwa ma jirrelatax fuq kwistjonijiet ipotetiċi. Spjega li l-i*standards* indikati huma dawk tal-Kamra tal-Periti, u filwaqt li hemm diversi metodoloġiji, dik komparattiva hija l-iktar waħda idoneja għal din il-proprjetà partikolari. Qal li fil-valutazzjoni huwa kien ħa in konsiderazzjoni n-nuqqas ta' ventilazzjoni li kien hemm fil-kamra tal-pranzu. Fit-3 ta' Novembru, 2022, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta rapport addizzjonali li ġie maħluf fl-10 ta' Novembru, 2022. Fih ta deskrizzjoni tal-kejl tal-bitħa retroposta l-fond in kwistjoni, u żied jgħid li l-ġnien fuq wara tal-imsemmija bitħa kien separat mill-fond, u dan minkejja li dan kien ġie inkluż fil-permess ta' żvilupp tal-1962. Spjega li bi żvista huwa kien kejjel il-bitha, iżda m'għamel l-ebda notament fir-relazzjoni tiegħu, u dan filwaqt li kkonferma l-valutazzjoni oriġinali tal-ewwel relazzjoni tiegħu.

11. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, l-intimati Cristina ppreżentaw affidavit tal-intimat Cristina[14], flimkien ma' kopja tal-kartà tal-identità tal-

[14] Dok. AC1 *a fol.* 67.

intimati Cristina[15], kopja tal-karta għal parkeġġ għall-persuni b'diżabilità tal-intimata Cristina[16], kopja ta' ittra tas-CRPD mibgħuta lill-istess intimata Cristina[17], u kopja ta' diversi rċevuti tal-kera.[18]

12. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat Cristina spjega li hu u martu l-intimata kienu żżewġu fit-3 ta' Ottubru, 1964, u kellhom tliet itfal, li llum kollha kellhom l-età tagħhom u jgħixu għal rashom. Ikkonferma li l-fond kien ilu mikri lilhom sa mit-28 ta' Frar, 1972, u huma jħallsu kera ta' €772.41 fis-sena, fejn din oriġinarjament kienet ta' Lm100 ekwivalenti għal €232.94 fis-sena. Spjega li l-ftehim oriġinali kien għal sittax-il sena, u meta għalaq iż-żmien, peress li l-fond kien jikkostitwixxi r-residenza tiegħu u ta' martu, u huma t-tnejn kellhom nazzjonalità Maltija, l-imsemmija kirja baqgħet tiġġedded awtomatikament minn sena għal oħra. L-intimat Cristina qal li huma dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari, u din is-sidien dejjem aċċettawha, ħlief dik dovuta f'Awwissu 2021 li ġiet imbagħad depożitata fil-Qorti, kif hu kien ser jagħmel wara li joffri l-iskadenza li ġejja. Spjega li martu ssofri minn diżabilità fiżika u għandha permess maħruġ mill-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persunu b'Diżabilità. Qal li t-tnejn li huma llum huma għandhom l-età, fejn huwa għandu 81 sena u martu għandha 79 sena. Huma kienu dejjem għexu fil-fond, u dan kien jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Irrileva li huma ma kellhom l-ebda proprjetà immobbli f'isimhom, għajr għall-qabar li huma kienu xtraw sena qabel, u għaldaqstant ma kellhom l-ebda fond ieħor fejn imorru jirrisjedu, filwaqt li ma kellhomx il-mezzi finanzjarji sabiex jixtru post stante li llum huma pensjonanti. Għalkemm huwa kien għadu jikkontribwixxi lejn in-negozju konsistenti fil-produzzjoni ta' *cake*

[15] Dok. AC2 *a fol.* 69.
[16] Dok. AC3 *a fol.* 70.
[17] Dok. AC4 *a fol.* 71.
[18] Dok. AC5 *a fol.* 72.

boards, li huwa ġestit minnu u minn uliedu s-subien, dan huwa kien jagħmlu fuq bażi *part-time,* u d-dħul kien wieħed baxx kif kien jidher mill-*Income Tax Return* li huwa jissottometti kull sena. Qal li hu u martu kienu għexu għal ħamsin sena fil-fond, u jittama li ma jiġux kostretti li jitilqu minnu, partikolarment martu li ma kinitx f'kundizzjoni fiżika li tiċċaqlaq minnu. Barra minn hekk, huma dejjem kellhom relazzjoni tajba mal-ġirien tagħhom, li huma r-rikorrenti stess li jirrisjedu fil-post sovrastanti. Qal li kull meta kien hemm bżonn xi tiswija jew manutenzjoni fil-fond, huma kienu eżegwew ix-xogħlijiet neċessarji wara li avżaw lis-sidien, u għaldaqstant huma dejjem żammew il-fond f'stat tajjeb. L-intimat Cristina spjega li huwa jifhem li r-rikorrenti ma kellhomx ilmenti fil-konfront tagħhom, u l-azzjonijiet quddiem din il-Qorti u quddiem il-Bord kienu ntiżi sabiex huma jirċievu dak li ħaqqhom skont il-liġi. Iddikjara li huwa jittama li jitħallew ikomplu jirrisjedu fil-fond billi huma dejjem osservaw ir-regoli u l-liġi fir-rigward tal-użu tiegħu u tal-ħlas tal-kera.

13. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2022, ir-rikorrenti esebew rapport peritali mħejji mill-Perit David Micallef *ex parte.*[19]

14. Permezz ta' nota oħra ppreżentata fil-21 ta' Ġunju, 2022, ir-rikorrenti esebew rapport peritali tekniku[20] li kien tħejja u li ġie ppreżentat mill-Periti Hector Zammit u Bernice Van Dijk fl-atti tal-kawża 478/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Joseph Aquilina et *vs.* Alfred Cristina et**.

15. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2022, xehed il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, prodott in eskussjoni mir-rikorrenti. Spjega li l-valur lokatizju jinħadem billi jmur lura mid-data tallum wara li jinħadem il-valur attwali

[19] *A fol.* 101.
[20] *A fol.* 108.

preżenti, u dan skont il-PPI tal-Bank Ċentrali. Huwa spjega d-differenza bejn il-PPI u l-i*standards.*

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Cristina. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki tal-kirja in kwistjoni, kif ukoll li l-intimati Cristina jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom. L-intimat Cristina jikkontendu wkoll li r-rikorrenti għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom bħala proprjetarji tal-fond. Il-Qorti tagħraf li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma jkompliex jisħaqq fuq dawn il-kwistjonijiet. Min-naħa tagħhom, l-intimati Cristina m'għamlu l-ebda sottomissjoni ulterjuri. Il-Qorti tirrileva li l-prova dokumentarja li tressqet mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur tagħhom, turi b'mod sodisfaċenti li huma sidien tal-fond, u li dan inkera lill-intimat Cristina fit-28 ta' Frar, 1972, għal perijodu ta' sena rinovabbli awtomatikament minn sena għal sena għal perijodu ta' sittax-il sena, sabiex b'hekk meta ġie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979 dik il-kirja ġiet soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-imsemmi Att, kif ser tikkunsidra iktar 'il quddiem f'din is-sentenza. Barra minn hekk, m'hemm l-ebda dubju mill-provi esebiti mill-intimat Cristina stess, fosthom il-kopji tal-karta tal-identità u tal-karta għal parkeġġ għall-persuni b'diżabilità, u anki x-xhieda tagħhom stess magħmula permezz tal-affidavit rispettiv tagħhom, li huma jirrisjedu fil-fond. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dik tal-intimati Cristina ġustifikati, u tiċħadhom.

17. Fit-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan b'riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Din il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u għalhekk tilqa' it-tieni eċċezzjoni tiegħu. Dwar l-ewwel parti tal-istess eċċezzjoni, tgħid li hawn ukoll għandu raġun għaliex sa dik id-data, kienu r-rikorrenti stess li ntrabtu li jikru l-fond lill-intimati Cristina skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom, fejn il-kera kellha tibqa' l-istess għal matul il-perijodu kollu ndikat. Għaldaqstant din l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata wkoll, u l-Qorti tilqagħha.

18. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, li s-sidien illum permezz tal-emendi introdotti fl-2018 u bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, is-sidien b'talba appożita magħmula quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għandhom il-possibbiltà li jitolbu għal żieda fil-kera pagabbli għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Barra minn hekk, is-sidien jistgħu wkoll jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ biss fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, filwaqt li r-rikorrenti ppreżentaw il-proċeduri odjerni fit-12 ta' Awwissu, 2021, fejn saħansitra ddikjaraw li huma kienu qegħdin jillimitaw l-effetti tal-imsemmija proċeduri sal-31 ta' Diċembru, 2018, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat ferm, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu sal-10 ta' Lulju, 2018.

19. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[21], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa.

20. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Cristina, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-liġijiet oħra viġenti, l-intimati Cristina għandhom dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, u huwa diffiċli u saħansitra inċert għall-istess rikorrenti li jakkwistaw lura l-pussess tal-fond. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond u ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ngħata lill-intimati Cristina b'titolu ta' lokazzjoni mir-rikorrenti għal sena, liema perijodu seta' jiġġedded sena b'sena mill-istess intimati Cristina, sa żmien sittax-il sena li skada fit-28 ta' Frar, 1988.

22. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

[21] Kost. 80/19LM.

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

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[22]

24. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

[22] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

25. Fil-kaz **James and Others v. UK**[23], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[24]

26. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[25]

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €694.00 mogħti mill-Perit Tekniku

---

[23] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[24] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, deċiża fit-30.11.2001.

[25] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 1988 meta l-fond kellu jiġi lura f'idejn ir-rikorrenti fi tmien tal-perijodu massimu lokatizju pattwit mal-intimati Cristina, u dan kif awmentat skont is-suq għal €5,286 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[26], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

[26] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.

28. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[27]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

29. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestici quddiem il-Qrati li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-

[27] 26.09.2006.

insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[28]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

30. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja, jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[29]

---

[28] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.
[29] Cassar v. Malta, *Supra.*

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qiegħed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], 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 fundamentali 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 ....".*

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], 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*

[30] 29.04.2016.
[31] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Cristina kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn it-28 ta' Frar, 1988 u l-10 ta' April, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €10,821[32], fejn saħansitra d-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun ta' madwar €58,236[33]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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 li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward

[32] 28.02.88-23.02.10: Lm100x22=Lm2,200 ekwivalenti għal €5,125; 24.02.10-27.02.13: €678.12x3=€2,034; 28.02.13-26.02.16: €724.24x3=€2,173; 27.02.16-10.04.18= €744.52x2=€1,489. B'kollox: €10,821.

[33] 28.02.88-31.12.88: €694/12x10=€578; 1989-1992: €694x4=€2,776; 1993-1997: €974x5=€4,870; 1998-2002: €1,366x5=€6,830; 2003-2007; €1,916x5=€9,580; 2008-2012: €2,687x5=€13,435; 2013-2017: €3,769x5=€18,845; 01.01.18-10.04.18: €5,286/12x3=€1322. B'kollox: €58,236.

tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

37. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħmistax-il elf tmien mija u ħames Euro (€15,805)[34], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Cristina, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat.

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

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

1) **Tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u anki l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni b'mod limitat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni fir-rigward tal-iżgumbrament tal-intimati Cristina mfissra fit-tnax-il eċċezzjoni tiegħu stante li r-rikorrenti**

[34] €58,236-€10,821=€47,415/3=€15,805.

m'għamlu l-ebda talba bħal din, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet;

2) **Tilqa' it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Cristina, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tagħhom diretta lejn l-iżgumbrament tagħhom għar-raġuni mfissra fil-paragrafu ta' qabel dan, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom.**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mit-28 ta' Frar, 1988 u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħames Euro (€21,805.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'mod solidali, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

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.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur