MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Ġunju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 279/2021 LM

Eugenio Camenzuli (K.I. nru. 511363(M)), George Camenzuli (K.I. nru. 691757(M)), Salvino Camenzuli (K.I. nru. 498962(M)) u Maria Dolores Muscat (K.I. nru. 97556(M))

vs.

1. **Moses Zammit (K.I. nru. 0750746(M))**
2. **Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Eugenio Camenzuli (K.I. nru. 511363(M)), George Camenzuli (K.I. nru. 691757(M)), Salvino Camenzuli (K.I. nru. 498962(M))** u **Maria Dolores Muscat (K.I. nru. 97556(M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-werrieta u l-komproprjetarji tal-fond bl-arja tiegħu bin-numru 2, Sqaq 3, Triq Sant'Andrija, Ħal-Lija, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*

2. *Illi s-sidien oriġinali tal-proprjetà, kienu n-nanniet tar-rikorrenti, Rosario u Carmela Mallia li kellhom erbat it-tfal, Joseph, Carmel, Maria Tanti u Catherine Camenzuli.*

3. *Illi l-erbgħa ulied qasmu l-wirt tal-ġenituri tagħhom Rosario u Carmela mal-mewt tagħhom, Carmela mietet fis-sena 1965 u Rosario miet fis-sena 1998.*

4. *Illi l-erbgħa ulied qasmu l-wirt tal-ġenituri tagħhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar fis-sena 2001 u din il-proprjetà ġiet assenjata lil ommhom Catherine Camenzuli.*

5. *Illi din il-proprjetà kienet soġġetta għall-ftehim ta' kirja li kienu għamlu n-nanniet tagħhom u ċioé bejn Rosario u Carmela Mallia, li kienu krew il-fond numru 2, Sqaq 3, Triq Sant'Andrija, Ħal-Lija lill-intimat Moses Zammit aktar minn erbgħin (40) sena ilu;*

6. *Illi f'dawn l-aħħar 40 sena l-kera għoliet għall-ammont ta' mitejn u u erbatax-il Euro (€214.00) fis-sena biss minħabba r-restrizzjonijiet legali;*

7. *Illi l-kera li jħallsu l-intimati huwa wieħed irriżorju, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 iżda xorta ma jirriflettux il-valuri reali lokatizji;*

8. *Illi l-fatt li l-kera hija limitata bil-ligi, ma tistax tinbidel u ma tirriflettix il-prezzijiet tal-lum fis-suq, teżisti diskrepanza kbira bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles;*

9. *Illi din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini. Fir-rigward tal-prinċipju ta'* 'bilanċ ġust' *bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri* ***Amato Gauci v. Malta*** *(47045/06) tenniet hekk:*

   "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."

10. *Illi l-valur tal-fond fis-suq jammonta għall-mitejn u tletin elf Euro (€230,000,00) kif konstatat mill-istima konservattiva redatta mill-Perit David Vassallo (**Dok. EC 1**), u dan ifisser li jekk wieħed jagħmel kalkolu jikkalkula kera bir-rata baxxa ta' tnejn fil-mija (2%) fuq l-ammont ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000.00) jammonta għall-tlett mija tlieta u tmenin Euro u tlieta u tlettin ċenteżmu (€383.33) fix-xahar. Illi l-kera hija sproporzjonata tali li toħloq preġudizzju kbir u nġustifikabbli lir-rikorrenti;*

11. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta fuq il-fond;*

12. *Illi effettivament bl-istat tal-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza tanġibbli li qatt jiksbu r-redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u lanqas ma jista' jinbiegħ;*

13. *Illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawża riċenti **B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat (15 ta' Jannar 2021)** ikkristallizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà;*

14. *Illi għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-*ratio decidendi *ta' din l-Onorabbli qorti, ir-rikorrenti umilment jissottomettu li l-kirja viġenti tal-proprjetà numru 2, Sqaq 3, Triq Sant'Andrija, Ħal-Lija kif limitata fil-Liġijiet fis-seħħ, tikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien, b'mod diskriminatorju, qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Moses Zammit, 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 għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li 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-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina 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;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*
5. *Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*
2. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha;*
3. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*
4. *ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta'*

Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. *ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li 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:*

6. *ILLI, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *ILLI, 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;*

8. *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;*

9. *ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:* "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini 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";

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

11. *ILLI jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed ingħad 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;*

12. *ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***__Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et__****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

13. *ILLI, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk,* dato ma non concesso *li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

14. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;*

Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Moses Zammit (K.I. nru. 0750746(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Zammit’], fejn ġie eċċepit is-segwenti:

“Jesponi bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova fir-rigward tat-tqassim tal-fond de quo. L-intimat jopponi it-tqassim tal-pjanta tal-post hekk kif inhi indikata fl-istima tal-perit tar-rikorrenti u mehmuża mar-rikors promotur bħala Dok. EC1 stante illi din ma tindikax il-*layout *eżistenti tal-fond de quo u li tista’ wkoll timpatta b’mod konsiderevoli l-istima provduta mir-rikorrenti;*

3. *Illi l-esponent dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandux isofri l-ebda konsegwenzi ta’ dan u lanqas m’għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;*

4. *Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b’titolu ta’ lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta’ kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodici Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta’ awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

5. *Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandux isofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma għandu jiġi kkundannat responsabbli ta’ xi ksur tad-drittijet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta’ danni jew li jiżgombrawh mill-fond de quo li jservi bħala r-residena ordinarja tiegħu;*

6. *Illi kif inhu ben saput, l-intimat ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta’ ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu ibati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew addirittura jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;*

7. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimat, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

8. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,* "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

9. *Illi l-esponenti jeċċepixxu 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. Ċertament ma jistax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqsant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. 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-intimat jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

11. *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;*

12. *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' '**Amato Gauci vs Malta'** 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* ***'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

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

14. *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 bl-inapplikabbiltà tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;*

16. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioé tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma*

sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

17. *Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilin u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjent li huwa persuna vulnerabbli ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilhom jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li jista' jsofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tiegħu li jkompli jikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għalddaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-9 ta' Lulju, 2021, ġie maħtur **il-Perit Godwin Abela** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fl-14 ta' Diċembru, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Frar, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien il-fond in kwistjoni, bl-arja tiegħu u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, wara li huma kienu wirtuh mingħand ommhom Catherine Camenzuli. L-imsemmi fond ippervjena lill-imsemmija ommhom mill-wirt tal-ġenituri tagħha l-konjuġi Rosario u Carmela Mallia, u wara l-kuntratt ta' diviżjoni li sar bejn ulied l-istess konjuġi fit-2 ta' Frar, 2000. Wara l-mewt ta' ommhom fil-25 ta' Jannar, 2008, ir-rikorrenti għaddew sabiex iffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fit-28 ta' April, 2008. Skont ir-rikorrenti, kienu n-nanniet tagħhom li daħlu fi ftehim ta' kera mal-intimat Zammit aktar minn erbgħin sena ilu. Huma jgħidu li matul dan iż-żmien kollu, il-kera kienet għoliet biss għal €214.00 fis-sena minħabba r-restrizzjonijiet legali, u dan kien ammont irriżorju meta wieħed iqis li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li ġew mibdula b'mod ineffettiv permezz tal-Att X tal-2009. Jikkontendu li l-fatt li l-kera hija waħda limitata bil-liġi u li ma tistax tinbidel, filwaqt li ma

tirriflettix il-prezzijiet tallum fis-suq, hemm diskrepanza kbira bejn il-kera li llum titħallas fuq il-fond u r-redditu lokatizju li dan jista' jġib fis-suq ħieles. Għalhekk isostnu li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom riżultat ta' din il-kera pagabbli, u dan peress li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. In sostenn tal-argument tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**. Ikomplu billi jirrilevaw li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta' €230,000 skont l-istima konservattiva tal-Perit David Vassallo li huma esebew, u b'hekk bir-rata baxxa ta' 2% fuq dan l-ammont, il-kera pagabbli kellha tkun €383.33 fix-xahar. Għalhekk jgħidu li l-kera attwali kienet sproporzjonata u toħloq preġudizzju kbir u inġustifikabbli fil-konfront tagħhom. Ir-rikorrenti jissottomettu li meta mbagħad daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji riżultanti fil-konfront tas-sidien mil-liġijiet speċjali tal-kera, din ma laqtitx lill-imsemmija sidien għaliex ma kinitx taffettwa l-kera ġusta fuq il-fond. Jikkontendu li kif inhi l-liġi llum, huma m'għandhom l-ebda tama li xi darba ser jirċievu redditu reali fuq il-fond matul ħajjithom, u lanqas ukoll kien hemm possibbiltà li jinbiegħ. Filwaqt li huma jagħmlu riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **B&S Agencies Limited *vs.* Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat** mogħtija fil-15 ta' Jannar, 2021, jikkontendu li l-kirja viġenti tal-fond kif limitata permezz tal-liġijiet fis-seħħ, tikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu 14 tiegħu, stante ċ-ċaħda b'mod diskriminatorja tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq. Għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li fil-konfront tagħhom

il-fatti kif dikjarati minnhom u bl-operazzjoni tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, kif ukoll tal-liġijiet l-oħra viġenti, qed jingħata lill-intimat Zammit id-dritt ta' lokazzjoni indefinita bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għaldaqstant huma għandhom jingħataw rimedju xieraq. Qegħdin jitolbu wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi dikjarat responabbli għall-ħlas ta' kumpens u ta' danni hekk sofferti minnhom b'riżultat tal-operazzjonijiet tal-imsemmija liġijiet li ma ħallewx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-kera pagabbli ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, anki *ai termini* tal-liġi. Għalhekk jitolbu li għandu jiġi likwidat l-imsemmi kumpens u anki d-danni kif sofferti minnhom, u l-intimat Avukat tal-Istat ikkundannat li jħallas l-istess, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv, u bl-ispejjeż kontra l-intimati. Dan filwaqt ukoll li din il-Qorti tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond, fejn għandhom jindikaw id-data meta huma saru sidien, għaliex l-ilment tagħhom jista' biss jiġi kkunsidrat minn dik id-data; (b) għandhom ukoll iressqu prova fir-rigward tal-kirja lamentata; (ċ) ir-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma l-artikoli tal-liġi li allegatament jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom; fil-mertu (d) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* għar-raġunijiet li kienu ser jiġu mfissra; (d) skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li huwa jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u skont ukoll il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, l-imsemmi Stat hawn

igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu; (e) il-liġijiet lamentati huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom fl-għeluq tal-kirja, u għalhekk ma jistax jingħad li dawn mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali, u bl-ebda mod ma jmorru kontra d-drittijet fundamentali tal-bniedem; (f) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, u għalhekk ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili fejn proprjetà qegħda sservi ta' *social housing;* (ġ) f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu, wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing;* (g) jekk għandha tiġi applikata ir-rata tal-kiri fis-suq, tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom; (ħ) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra, jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti, u ma jkunx raġonevoli li wieħed filwaqt li jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija, jgħaddi sabiex jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli permezz tal-iżgumbrament tal-okkupanti; (h) il-fond kien ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini jew l-antekawża tagħhom, u għalhekk ħadd ma mpona fuqhom li l-imsemmi fond kellu jinkera, b'mod li ma jirriżultax li kien hemm xi theddida imminenti u attwali, filwaqt li r-rikorrenti kellhom diversi toroq oħra x'jagħżlu anki permezz tal-bejgħ tiegħu jew tal-kiri bħala fond kummerċjali; (i) permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, is-sidien illum għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, billi jitolbu għall-iżgumbrament tal-inkwilin jew għal żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ; (j) għar-rigward tal-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra indikati fil-premessi tar-rikorrenti iżda

mhux fit-talbiet, hawn ukoll l-allegazzjonijiet tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u m'għandu jinsab l-ebda ksur; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Zammit jilqa' billi jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għal dawn ir-raġunijiet li jsegwu: (a) huma għandhom iġibu l-aħjar prova dwar it-tqassim tal-fond stante li huwa kien qed jopponi kif dan ġie ndikat fl-istima tal-perit inkarigat mir-rikorrenti, li b'hekk jista' jkollha effett b'mod konsiderevoli fuq l-istess stima; (b) huwa dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-liġi; (ċ) huwa ma kien ħoloq l-ebda preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti għaliex kien igawdi titolu ta' lokazzjoni skont il-liġi u fl-ammont ta' kera hekk stabbilit, u permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera; (d) huwa jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk m'għandux issofri konsegwenzi jew jiġi kkundannat responsabbli għal xi ksur ta-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew għal xi danni jew ħlas ta' kumpens jew żgombru mill-fond; (e) huwa ma kien għamel l-ebda liġi u għalhekk ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (f) ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali għaliex il-kera kienet skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata u proporzjonata; (ġ) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern stante id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (g) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux proponibbli stante li fil-każ odjern m'hemm l-ebda teħid forzuż; (ħ) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll, l-Istat għandu d-dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (h) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħti l-ebda dritt għal profitt; (i) ma tistax jitpoġġa fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles, mal-valur li wieħed għandu jħallas f'kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali; (j) it-tnaqqis fil-kera huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wesgħin tal-Istat

li jilleġisla fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali; (k) ir-rimedju għall-ilment tar-rikorrenti ma jistax jingħata permezz tat-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009; (l) m'hemm l-ebda ċertezza li jekk il-fond ma kienx soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, dan kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin kollha; (m) l-emendi li jirregolaw il-kera ma saru x b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u qawwija; (n) ma jirriżultax li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li ġegħlet lir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom jikru l-fond; (o) it-tbatija li huwa jista' jsofri permezz ta' żgumbrament hija ferm ikbar minn dak li jistgħu jsofru r-rikorrenti; (p) jekk hemm xi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan huwa fil-konfront tiegħu stante li qegħda titpoġġa fid-dubju l-aspettattiva leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond; (q) għandu jkun l-Istat li jieħu fuqu r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li għamel huwa stess; (r) salv eċċezjonijiet oħra.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew: (a) stima tal-Perit David Vassallo mmarkata Dok. EC1[1]; u (b) pjanta tal-fond immarkata Dok. EC2.[2]

8. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2021, ir-rikorrenti permezz ta' nota ppreżentaw *affidavit* tar-rikorrent **Eugenio Camenzuli** mmarkat bħala Dok. EC3.[3] Fl-imsemmi affidavit dan ir-rikorrent spjega li l-fond kien jappartjeni lin-nanniet tiegħu Rosario u martu Carmela Mallia. Imbagħad permezz ta' att ta'

[1] *A fol.* 6.
[2] *A fol.* 8.
[3] *A fol.* 24.

diviżjoni li sar bejn ommu Catherine Camenzuli u ħutha, ommu kienet ġiet assenjata l-fond in kwistjoni kif soġġett għal ftehim ta' kirja li l-ġenituri tagħha kienu daħlu fih. Sussegwentement huwa flimkien mar-rikorrenti l-oħra, wirtu l-imsemmi fond mingħand ommhom. Stqarr li llum l-fond ilu mikri lill-intimat Zammit għal madwar l-aħħar erbgħin sena, b'kera li għalkemm għoliet matul iż-żmien skont il-liġi, xorta waħda baqgħet waħda miżera fl-ammont ta' €214.00 fis-sena. Fl-2021 il-fond ġie stmat mill-Perit David Vassallo b'valur ta' €230,000.00, u għalhekk huwa ċar li l-kera hija waħda sproporzjonata, u meħuda in konsiderazzjoni l-kundizzjonijiet kurrenti tas-suq, l-ammont tal-kera huwa wieħed tassew baxx u jirrifletti leġislazzjoni antikwata. Isostni li s-sitwazzjoni b'hekk qegħda ċċaħħad lilu u lil ħutu mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà, u minflok il-fond iservi għall-ġid tagħhom, dan qed iġawdi minnu l-inkwilin li ma jħallas kważi xejn. Jikkontendi li jekk is-sitwazzjoni ser tipperdura minn ġenerazzjoni għal oħra bi protezzjoni nġusta, id-dritt tal-proprjetà tagħhom ser ikun ma jiswa xejn, u l-fond pjuttost ser iservi ta' piż fuq l-eredi tagħhom minflok ta' benefiċċju. Barra minn hekk, ma kienx hemm terminu raġonevoli li fih huma jistgħu jibdew igawdu l-proprjetà tagħhom, u dan kollu bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, filwaqt li sallum għadhom bla soluzzjoni jew rimedju.

9. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021, xehed l-intimat **Moses Zammit**. Ikkonferma li huwa joqgħod fil-fond in kwistjoni waħdu, u li kien ilu jirrisjedi hemm sa minn xi l-1982. Spjega li huwa kien daħal jgħix fil-fond f'dik is-sena b'kera ta' xi Lm25 pagabbli kull sitt xhur, wara li kien aċċetta missier ir-rikorrent Eugenio Camenzuli, b'dana li llum huwa kien iħallas €107.50 kull sitt xhur. Qal li matul il-kirja huwa kien għamel diversi xogħlijiet, inkluż madum ġdid

kullimkien, dawl u ilma barra, kamra tal-banju u naqqax ukoll il-ħitan. Irrileva li l-kera kienet dejjem ġiet aċċettata mis-sidien għajr dan l-aħħar, b'dana li huwa qatt ma kellu xi jgħid magħhom.

10. Permezz ta' nota tagħhom tal-24 ta' Novembru, 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw l-arblu tar-razza tagħhom immarkat Dok. EC4[4], kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni li kien sar bejn omm ir-rikorrenti u ħutha mmarkat Dok. EC5[5], u kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti fit-28 ta' April, 2008 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel immarkat Dok. EC6.[6]

11. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Frar, 2022, xehed in kontro-eżami r-rikorrent Eugenio Camenzuli. Ikkonferma li missieru kien miet fis-6 ta' Diċembru, 2016, u li huwa ma kienx irrinunzja għall-użufrutt li kienet ħallietlu martu.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu huwa qed jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u għall-fini tal-investigazzjoni tal-ilment, huma għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni bejn il-partijiet ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni minn għandhom intleħaq, anki fir-rigward tad-data meta huma saru sidien tal-fond, li din il-Qorti qegħda tqis li

[4] *A fol. 49.*
[5] *A fol.* 50.
[6] *A fol.* 61.

hija it-28 ta' April, 2008 meta sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti għall-mewt ta' omm ir-rikorrenti, mingħand min il-fond ippervjena lilhom. Dan filwaqt li l-Qorti tirrileva li ma jistax jiġi skartat fattur importanti ieħor għall-fini tal-investigazzjoni tal-ilment odjern, jiġifieri li l-imsemmija omm ir-rikorrenti kienet ħalliet l-użufrutt ta' ġidha lil missierhom, li għalhekk sad-data tal-mewt tiegħu fis-6 ta' Diċembru, 2016, huwa kellu kull dritt li jirċievi kwalunkwe introjtu li seta' kien hemm mill-fond kif mikri lill-intimat Zammit. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jerġax jinsisti fuq din l-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu, il-Qorti tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. L-istess jingħad fir-rigward tal-prova tal-kirja mitluba mill-intimat Avukat tal-Istat, liema kirja r-rikorrenti qegħdin jgħidu kienet saret mill-antekawża tagħhom favur l-intimat Zammit. Hawn ukoll il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni x-xhieda tal-imsemmi intimat Zammit, fejn hu mhux biss ikkonferma li kien n-nannu tar-rikorrenti li kkonċedielu t-titolu ta' kera fuq il-fond, u li huwa kien fil-pussess tal-ktieb tal-kera, iżda qal ukoll li matul il-kirja huwa kien għamel diversi miljoramenti fih.

13. Għal dak li jirrigwarda t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tagħraf li kif imfisser ir-rikors tar-rikorrenti, hemm indikazzjoni ċara liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li huma qegħdin jallegaw li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

14. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Zammit jikkontendi li huwa m'għamel l-ebda liġi, u għalhekk m'għandux jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif huma qegħdin jallegaw, jew ibati xi konsegwenza jew jiġi

ddikjarat responsabbli għal xi danni jew kumpens jew spejjeż, jew saħansitra jiġi żgumbrat mill-fond. Il-Qorti filwaqt li tirrileva li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat Zammit, u għalhekk ma tarax li għandha tippronunzja ruħha fuq il-kwistjoni, tikkondividi l-bqija tal-argument tiegħu, għaliex skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat. Għalhekk il-Qorti tikkonsidra li din is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Zammit hija ġustifikata u tiddikjara li huwa mhux leġittimu kontradittur, u għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, hekk kif dawn jolqtu l-mertu tal-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, kif ukoll tal-liġijiet viġenti, l-intimat Zammit qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond, u dan filwaqt li l-kera pagabbli skont l-imsemmija liġijiet viġenti ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Jikkontendu li dan wassal għal nuqqas ta' bilanċ u sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li llum permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, fejn huma jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Jikkontendi li għalhekk jekk qabel

kien hemm xi sproporzjonalità, din illum ġiet rimedjata permezz tal-emendi msemmija. Din il-Qorti tqis li r-rikorrenti llum bis-saħħa tal-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, għandhom il-possibbiltà li jieħdu lura l-fond wara talba appożita magħmula quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jew li jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Fid-dawl tal-fatt li dik it-talba tagħhom tista' tiġi mhux biss mismugħa iżda anki milqugħa mill-Bord, ma jistax jingħad li r-rikorrenti huma fl-impossibiltà li jirriprendu l-pussess tal-fond u b'hekk jirnexxi l-ilment tagħhom quddiem din il-Qorti li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat, u jonqos li jiġi nvestigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data.

16. Tikkonsidra li fil-każ odjern jirriżulta, li kif diġà ikkonstatat mill-Qorti, il-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti fit-28 ta' April, 2008 hekk kif huma għamlu u ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' ommhom.

17. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

18. 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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, 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.[7]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 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, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li 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.

20. Fil-każ **James and Others v. UK**[8], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

---

[7] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, deċiż fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[8] App. 8793/79, deċiż fil-21 ta' Frar, 1986.

"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".[9]

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' 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)."*[10]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €8,050 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2016 applikabbli sas-sena 2020 meta l-fond ikkonsolida f'idejn ir-rikorrenti, u dan kif awmentat skont is-suq għal

[9] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

[10] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiż fit-30 ta' Lulju, 2015.

€12,250 fis-sena 2021, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali miżera perċepita mir-rikorrenti fl-ammont ta' €214.00; (b) li tħallset it-taxxa skont l-Att XVII tal-1993 abbażi tal-valur tal-fond fl-ammont ta' €105,000 kif iddikjarat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti; u (ċ) 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 saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż 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. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin jgħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[11] 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. 69. 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 huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

23. 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**[12], fejn inkiteb illi:

---

[11] App. 50570/13, deċiż fit-30 ta' Jannar, 2018.
[12] 26.09.2006.

"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."*

24. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestici quddiem il-Qrati, li dak iż-żmien huma kellhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[13]:

"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

[13] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

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. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sidien kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-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, see 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)."[14]

26. 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. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li

[14] Cassar v. Malta, *Supra.*

fiċ-ċirkostanzi odjerni kif imfissra aktar ’il fuq u anki aktar ’il isfel f’din is-sentenza, sempliċi dikjarazzjoni ta’ ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

27. F’sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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 ....”.*

29. F’sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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.”*

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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."*

31. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq lokatizju miftuħ bejn is-6 ta' Diċembru, 2016[18] u t-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €37,974.99[19]; (b) l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu*;* u (ċ) il-boll *ad valorem* li tħallas skont l-istess kuntratt. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati 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.

32. 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. 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.

---

[17] 30.09.2016.

[18] Ir-rikorrent Eugenio Camenzuli kkonferma li missieru, li kien igawdi l-użufrutt fuq il-wirt ta' ommu, kien miet f'din id-data, sabiex b'hekk ġie kkonsolidat f'idejn ir-rikorrenti l-imsemmi użufrutt man-*nuda proprietas,* li huma kienu wirtu mingħand l-imsemmija ommhom fis-sena 2008.

[19] Diċembru 2016: €8,050/12x1=€670.83; 2017: €8,050; 2018 €8,050; 2019: €8,050; 2020: €8,050; 2021: €12,250/12x5= €5,104.16. B'kollox €37,974.99.

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħrajn 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.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnax-il elf sitt mija u tmienja u ħamsin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€12,658.33)[20] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef Euro (€400.00), 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.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Zammit u tiddikjara li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur tal-azzjoni odjerna, u b'hekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;**

[20] €37,974.99/3=€12,658.33.

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat għajr għat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu, li qegħda tintlaqa' limitatament għall-perijodu li jibda fis-6 ta' Diċembru, 2016 u li jispiċċa fit-28 ta' Mejju, 2021, kif spjegat aktar 'il fuq;

3) Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri fis-6 ta' Diċembru, 2016 u li jispiċċa fit-28 ta' Mejju, 2021, fir-rigward 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' tlettax-il elf u tmienja u ħamsin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€13,058.33), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, 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 tagħha lill-Onor. *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 kwinta (1/5) parti mir-rikorrenti u in kwantu għar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur