MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Frar, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 150/2021 LM

Anthony Bezzina (K.I. 824853M)

vs.

Avukat tal-Istat; Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-12 ta' Marzu, 2021 mir-rikorrent **Anthony Bezzina (K.I. 824853M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] fejn issottometta dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***3, Triq Sir Arturo Mercieca, ġia New Street, Tas-Sliema****, li huwa akkwista* per via di successione *mill-eredità tal-mejta ġenituri tiegħu, Joseph u Giovanna Bezzina li mietu rispettivament 31 ta' Jannar, 2004 u fis-7 ta' Marzu, 2009, u li l-wirt tagħhom iddevolva skont testment unica charta tad-9 ta' Ottubru, 1996 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà, "****<u>Dokument A</u>"****, hawn anness, u l-wirt tagħhom ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni* causa mortis *tad-19 ta' Ottubru, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor*

*Reuben Casingena, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**", u tas-16 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C".***

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) għal dawn l-aħħar 75, lilu u lill-ġenituri tiegħu qablu, bil-kera miżera ta' **LM9.00** fis-sena, wara li kien hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum għandu kera ta' **€280.00** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*

4. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Lanfranco qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€280.00** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

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

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

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Lanfranco bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni.*

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

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

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

11. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'***Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02,§ 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

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

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

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

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006,*** *il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta",*** *mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

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

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

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif*

sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) mill-fond de quo.

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia 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 Edwin G. Lanfranco (K. I. 784346M) għall-fond 3, Triq Sir Arturo Mercieca ġia New Street, Tas-Sliema, 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 jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) mill-fond de quo.*

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

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

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fis-16 ta' April, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi, preliminarjament, għandhom jiġu indikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrent qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

2. *Illi fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Illi, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

5. *Illi l-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala li 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;*

6. *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;*

7. *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 ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet 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 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 l-Istati Membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

8. *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;*

9. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbi bl-iżgumbrament tal-intimati;*

10. *Illi, xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

11. *Illi, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti 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 tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

12. *Illi, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promutur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, jingħad ukoll għall-finijiet u effetti kollha, illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;*

13. ***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 promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Edwin G. Lanfranco'] ippreżentata fil-15 ta' April, 2021, li biha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-esponent mhuwiex il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti stante illi qatt ma jista' jirrispondi għat-talbiet attriċi jew b'xi mod jikkumpensa lir-rikorrenti għal xi allegat ksur tad-drittijiet jew libertajiet fundamentali tiegħu.

2. Illi mhux minnu illi għar-rikorrenti huwa impossibbli li jirriprendi l-pussess tal-fond de quo, dana stante illi f'każ li l-eċċipjent jikser l-obbligi legali tiegħu, jiskattaw il-konsegwenzi previsti mil-Liġi.

3. Illi l-intimat Edwin Lanfranco qiegħed jokkupa l-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxa l-istess titolu tal-intimat (kif kien ilu jagħmel minn April tas-sena 1987) għal żmien li jmur oltre d-data li istitwixxa dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistax jargumenta illi seta' sofra xi ksur ta' drittijiet li jista' b'xi mod ikun imputabbli lill-esponent.

4. Illi l-introduzzjoni tal-Att XXXII tal-1979 kien biss immirat għall-interess pubbliku, senjatament għal skopijiet soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, u kwindi mhuwiex paċifiku li wieħed jargumenta u jallega illi r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

5. Illi f'każ li dina l-Qorti tiddikjara illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti Anthony Bezzina, l-eċċipjent Edwin Lanfranco m'għandux ibati spejjeż tal-kawża bħala konsegwenza ta' leżjoni li għaliha mhuwiex imputabbli.

Salvi eċċezzjonijet oħra.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Settembru, 2021 fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta l-*affidavit* tiegħu[1], fejn spjega li huwa l-proprjetarju tal-fond numru 3, Triq Sir Arturo Mercieca, ġia New Street, Tas-Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li huwa akkwista mill-wirt tal-ġenituri tiegħu b'titolu ta' suċċessjoni, u l-wirt tagħhom ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Qal li dan il-fond mhux dekontrollat u kien inkera lill-ġenituri tal-intimat Lanfranco bil-kera ta' LM9 fis-sena mill-antekawża tar-rikorrent, filwaqt li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent mill-intimat lir-rikorrent tammonta għal €280.00 fis-sena, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent spjega li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrent qal li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, hu u l-ġenituri tiegħu qablu, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ, għaliex il-kera ta' fondi residenzjali li ma kinux dekontrollati u li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u li huma regolati bil-Kap. 69, ma setgħux jinkrew għal aktar mill-valur lokatizju li l-fond in kwistjoni seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914. Ir-rikorrent isostni li l-liġijiet antiki tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali kemm tiegħu kif ukoll tal-

[1] *A fol.*7 tal-proċess.

ġenituri tiegħu qablu, u qal li l-familja tiegħu sfat imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u huma ma ngħataw l-ebda kumpens għat-teħid ta' din il-proprjetà, għajr għaż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin wara l-emendi introdotti fl-2009, meta l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq kien ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrent qal li huwa qatt ma rċieva kera ġusta fis-suq u għadu jbati l-effetti ta' din il-liġi sal-lum. Ir-rikorrent qal li huwa ħallas ħafna flus f'taxxa tas-suċċessjoni meta wiret dan il-fond, liema taxxa kienet ferm aktar mill-ammont li huwa rċieva bħala kera tul is-snin. Qal li dan mhux ġust u jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk huwa għandu jirċievi kera ġusta skont is-suq għall-proprjetà li tteħditlu.

5. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tat-testment tal-ġenituri tiegħu tad-9 ta' Ottubru, 1996 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà[2], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u tal-immissjoni fil-pussess li saret fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena fid-19 ta' Ottubru, 2012, in segwitu għall-mewt tal-ġenituri tar-rikorrent[3], kif ukoll kopja tar-Reġistru Elettorali li juri li l-intimat Edwin G. Lanfranco jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala residenza tiegħu.[4]

6. Din il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1 ta' Jannar, 1967 u t-12 ta' Marzu, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fl-atti ta' dawn il-proċeduri fis-27 ta' Mejju, 2021.[5] Spjega li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar tal-era Vittorjana, li għandha aktar minn mitt sena, u li tinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, partikolarment is-soqfa tagħha li huma magħmula minn xorok

[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 19 tal-proċess.
[4] *A fol.* 31 tal-proċess.
[5] *A fol.* 48 tal-proċess.

tal-franka u travi tal-ħadid. Fir-rapport tiegħu il-Perit Mario Cassar qal li l-valur preżenti tal-fond fis-suq liberu huwa ta' €470,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu bejn l-1 ta' Jannar, 1967 u t-12 ta' Marzu, 2021 varja minn €549 fis-sena għal €12,787 fis-sena u aktar fi snin riċenti.

7. L-intimat **Edwin G. Lanfranco** xehed li huwa ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn meta twieled, u qal li l-kirja nqalbet fuq ismu wara l-mewt ta' ommu fl-1987. Ix-xhud qal li huwa dejjem ħallas il-kera b'mod regolari, u li huwa m'għandu l-ebda proprjetà immobiljari oħra fejn joqgħod għajr għal din li jgħix fiha. L-intimat qal li minn żmien għal żmien huwa jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8. F'dawn il-proċeduri r-rikorrent qiegħed jilmenta li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll bl-emendi għall-Kap. 16 li saru matul is-snin, il-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond ġew miksura, partikolarment għaliex l-ammont ta' kera li huwa seta' jirċievi kien dejjem regolat bil-liġi, kif ukoll għaliex huwa ma jistax jirriprendi pussess tal-fond, stante l-kirja protetta tal-intimat Edwin G. Lanfranco. Ir-rikorrent spjega li huwa wiret il-fond mill-poter tal-ġenituri tiegħu, li oriġinarjament kienu krew il-fond lill-ġenituri tal-intimat Lanfranco, b'kera annwali ta' LM9.00. Ir-rikorrent spjega li preżentement huwa qiegħed jirċievi kera fl-ammont ta' €280 fis-sena, li huwa ferm anqas mill-kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta wkoll għaliex huwa ma jistax jirriprendi pussess tal-fond minħabba li l-intimat Edwin G. Lanfranco huwa protett fil-kirja, u għalhekk hemm sproporzjon qawwi bejn is-sitwazzjoni tiegħu

bħala sid tal-fond, u l-jeddijiet u l-protezzjoni li ngħata l-inkwilin tul is-snin. Fit-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, ir-rikorrent talab li jiġi dikjarat li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat, u dan bi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddeċiedi wkoll li huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal tali ksur, u l-Qorti għandha tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, filwaqt li tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni kif likwidati.

9. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrent għandu jgħid liema mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jew minn xi Att ieħor, huwa jqis li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Kompla jgħid li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda għaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u *ai termini* tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu d-dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Qal li l-liġijiet li qiegħed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq il-kirja konċessa lilhom, u għalhekk ir-rikorrent mhuwiex ġustifikat jippretendi li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-liġi mhumiex ġusti jew leġittimi. Qal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħti l-ebda dritt lil ħadd jagħmel profitt minn fuq proprjetà li qiegħda tintuża għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali, u ladarba f'dan il-każ jeżisti interess ġenerali leġittimu, il-paragun m'għandux isir mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat żied jgħid li l-fond inkera bi qbil bejn il-ġenituri tar-rikorrent

u dawk tal-intimat, u għalhekk ħadd ma ġiegħel lill-ġenituri tar-rikorrent jikru dan il-fond.

10. L-intimat Edwin Lanfranco eċċepixxa li huwa mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u dan għaliex huwa qatt ma jista' jirrispondi għat-talbiet tar-rikorrent jew b'xi mod jikkumpensah għal-leżjonijiet li allegatament ġarrab. Qal ukoll li huwa qiegħed jokkupa l-fond b'titolu validu u rikonoxxut fil-liġi, bis-saħħa ta' liġijiet li ġew introdotti sabiex iħarsu l-aspett soċjali tal-akkomodazzjoni fil-pajjiż.

11. Ir-rikorrent qiegħed jilmenta li t-tħaddim tal-Kap. 69, qiegħed jipproteġi lill-intimat sabiex jibqa' jgħix fil-fond proprjetà tar-rikorrent, filwaqt li qiegħed iħallas kera baxxa ferm u li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u dan qiegħed jikser il-jeddijiet tiegħu kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), li jipprovdi illi:

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

12. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[6], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ingħad:

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

[6] 07.04.2005.

> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku* "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).
>
> ...
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma* "possessions" *fit-text Malti* "possedimenti" *għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

13. Fis-sentenza fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[7], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

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

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[8], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

---

[7] 30.07.2015

[8] 24.06.2016.

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

15. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrent jibqa' taħt kontrolli fil-liġi, kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid tal-fond huwa jista' jipperċepixxi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà privata tiegħu. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrent, bħala sid il-fond, skont il-liġijiet viġenti għal ħafna snin, kien mistenni li waħdu jibqa' jġorr il-piż tal-miżura soċjali li ddaħħlet biex tissalvagwardja l-interessi tal-inkwilin, mingħajr ma ngħata l-ebda għajnuna mill-Istat sabiex jagħmel dan. L-Istat, minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bil-ħsieb li jiġi assigurat li dawk il-persuni li fis-soċjetà tagħna għandhom kirja protetta ikollhom saqaf fuq rashom, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb sabiex jissalvagwardja l-jeddijiet

tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, biex b'hekk inħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

16. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

17. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat ipprova jargumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li r-rikorrent ma kellu l-ebda garanzija li dan il-fond kien ser jinkera dejjem li kieku dan tpoġġa għall-kiri fis-suq. Iżda l-Qorti tqis li l-fatt li dan il-fond jinsab f'lokalità u fi triq imfittxija ħafna għall-kera, jagħmlu remota ferm il-possibilità li dan il-fond kien ser jitħalla vojt għal perijodi twal ta' żmien li kieku ma kienx mikri lill-intimat.

18. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar stabbilixxa kemm kien il-valur lokatizju tal-fond mill-1967 sallum, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Qorti sejra tieħu konsiderazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem, u dan għaliex ir-rikorrent illimita t-talbiet tiegħu għal dak li jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk sejra tibbaża l-komputazzjoni tagħha mis-sena 1987 'il quddiem, is-sena meta ddaħħal fis-seħħ il-Kap. 319. Fis-sena 1987, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,933 fis-sena, fl-1992, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,649 fis-sena, fl-1997, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €3,629 fis-sena, fl-2002, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,972 fis-sena, fl-2007, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €6,812 fis-sena, fl-2012, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €9,333 fis-sena, fl-2017, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €12,787 fis-sena, filwaqt li għall-ewwel tliet xhur tal-2021, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €3,427. Dan ifisser li tul dan il-perijodu bejn l-1987 u l-2021, ir-rikorrent tilef €188,443[9] f'kirjiet, meta fir-realtà daħħal biss ftit eluf ta' Euro f'kera mingħand l-intimat.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi*

[9] €9,665 + €13,245 + €18,145 + €24,875 + €34,060 + €46,665 + €38,361 + €3427.
[10] 29.04.2016.

perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

20. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

22. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dan ġarrab fl-aħħar snin, kif ukoll il-fatt li kien l-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li wassal għal sitwazzjoni fejn inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, kif ukoll il-fatt li r-rikorrent ma jafx meta ser ikun jista' jirriprendi pussess ta' dan il-fond lura. Għal dawn il-leżjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li għandu jitħallas kumpens lir-rikorrent mill-Istat.

23. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu

---

[11] 27.06.2019.
[12] 30.09.2016.

likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien iddaħħal ir-rikorrent kien jeċċedi l-€180,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn dan l-ammont. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha is-sidien tal-proprjetà bħar-rikorrent.

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

25. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' sittin elf Euro (€60,000) u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' tliet elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

26. Jifdal għalhekk li l-Qorti tikkonsidra t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Edwin G. Lanfranco mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, liema talba hija indirizzata direttament lill-intimat Lanfranco, u għalhekk f'dan is-sens għandu jitqies li huwa leġittimu kontradittur, u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu għandha tiġi miċħuda. Il-Qorti tibda billi tiddikjara li l-intimat m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' protett fil-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri, ladarba din l-istess liġi qiegħda tiġi dikjarata bħala waħda li tikser l-jeddijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti kif ippreseduta fl-ismijiet **Albert u Mariella konjugi Cassar *vs.* il-Prim Ministru et,** mogħtija fl-20 ta' Jannar, 2021, fejn ingħad illi:

*"Dan il-punt kien ġie trattat fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs. l-Onorevoli Prim Ministru et,** deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017, fejn inkiteb hekk minn din il-Qorti diversament preseduta:*

"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs. Avukat Ġenerali,** Kost. 24/06/2016)."

Din il-Qorti tqis li mhuwiex kompitu tagħha u lanqas mhuwa meritu ta' kawża kostituzzjonali, illi tara jekk l-intimata għandhiex xi titolu ieħor li jagħtiha jedd tkompli żżomm il-fond. Dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Dak li qiegħda tippronunzja ruħha dwaru din il-Qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jistitwixxu r-rikorrenti quddiem il-Qorti jew tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-intimata, l-intimata ma tkunx tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, billi dawn l-artikoli huma, fir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata, bla effett."

27. Għaldaqstant it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond, mhijiex qiegħda tiġi milqugħa.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati:

1) Tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif applikabbli għaċ-ċirkostanzi odjerni, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Edwin G. Lanfranco, fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, numru 3, Triq Sir Arturo Mercieca ġia New Street, Tas-Sliema, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319);

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

3) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat għall-imsemmi ksur, fis-somma totali ta' tlieta u sittin elf Euro (€63,000), bl-imgħax legali 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.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur