PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **16/2022**

ALFRED MALLIA MILANES (KI 7500447M)

VS

JOSEPH FABRI (KI 2553M),
CATHERINE FABRI (KI 523951M) U
L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgha, 3 ta' Frar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl, *inter alia*, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnax (12) ta' Jannar 2022, ir-rikorrent **Alfred Mallia Milanes** eċċepixxa:

   a. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju uniku tal-fond 51, Triq il-Vitorja, l-Isla, liema fond huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni in atti Nutar Dottor Joseph Tabone datat 3 ta' Ottubru tal-2011, u insinwat fir-Reġistru Pubbliku fis-6 t'Ottubru 2011;

   b. Illi aktar minn erbgħin sena ilu, il-fond kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimati, li llum qed iħallsu l-kirja miżera ta' erba' mitt Ewro (€400) fis-sena wara ftehim bejn il-partijiet;

   c. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwestjoni 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 jaqbżu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu 1914;

   d. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, liema awment huwa tenwu għall-aħħar;

   e. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 m'humiex ġusti u ma jikkreawx proporzjonalita' 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 bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

f. Illi anke wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati b'mod li huwa diffiċli għar-rikorrenti li jirriprendi pussess effettiv tal-fond in kwestjoni, minbarra l-fatt li skont il-proviżjonijiet relevanti ta' dan l-Att, il-kalkulazzjoni tal-kirja pagabbli lill-attur hija waħda baxxa, u dan għad-detriment tal-istess attur;

g. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-dritijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

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

i. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min qed jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta m'huwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

j. 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;

k. Illi l-valur lokatizju huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod li bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 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-rikorrent kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Prokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata;

l. Illi barra minn hekk, ir-rikorrent ilu għal snin iħallas għall-manutenzjoni straordinarja ta' dan l-istess fond, fosthom għall-bdil ta' tnax-il travu li swew lir-rikorrent ħmistax-il elf, disa' mija u tmienja u sittin Ewro (€15,968);

m. Illi l-Qorti Ewrpoea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellh okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'kawżi li jirrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni sabiex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal bosta snin u jirċievi kera miżera jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri fil-Bini, ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati għall-fond 51, Triq il-Vitorja, l-Isla, Malta, 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 kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent għandu jingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti tqis xierqa fiċ-ċirkostanzi;

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 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proprozjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li l-kera

pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħaxx legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, l-ewwel (1) ta' Marzu 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa (9) ta' Frar 2022, l-intimat **l-Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond 51, Triq il-Vitorja, l-Isla;

b. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrent għandu wkoll iġib prova li l-intimati Joseph Fabri u Catherine Fabri tassew igawdu minn kirja protetta skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Illi t-talba li din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

d. Illi t-talba illi din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija improponibbli għal kull perjodu qabel ma r-rikorrent akkwista titolu fuq il-fond kif ukoll għal kull perjodu wara li r-rikorrent żvesta lilu nnifsu minn dak it-titolu, jekk hu l-każ;

e. Illi bla ħsara għall-premess, l-Avukat tal-Istat jirrileva wkoll li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn 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;

   Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Ċivili għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsumatur; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin, u tal-poplu konsumatur b'mod ġenerali;

   Jiġi b'hekk, li l-Avukat tal-Istat ma jarax kif il-Kap 69 jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

f. Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet bi ħmistax fil-mija kull sena skont l-Artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014, il-kera bdiet togħla b'ħamsa fil-mija kull sena skont l-Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrent qiegħed isofri piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

g. Illi apparti minn hekk, l-Artikolu 12 moqri flimkien mal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-opportunita' lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap 69. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita', wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa imma hija ntiża li tintemm fl-2028, li m'huwiex daqstant 'il bogħod;

h. Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġa' osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 ta' Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap 69, joffru rimedju ordinarju lis-sidien. Jiġi b'dan li jkun intempestiv li għal din il-Qorti fil-Prim'Istanza li tissindika allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel ma s-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;

i. Illi meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar l-allegat impossibilita' li jieħu lura l-pussess tal-fond m'humiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu m'hijiex mistħoqqa;

j. Illi kemm-il darba r-rikorrent kellu rimedji ordinarji disponsibbli għalih biex iżid il-kera u huwa traskura milli jikkawtela dak id-dritt tiegħu, dan m'hu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tiegħu stess. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta li għandu kirja baxxa meta kien hu stess li naqas milli jħaddem ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalih;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

6. Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrih;

7. Mill-banda l-oħra, l-**intimati Joseph u Catherine Fabri** permezz ta' risposta datata tmienja (8) ta' Marzu 2022, eċċepew:

    a. Illi t-talbiet tal-attur, in kwantu diretti fil-konfront tal-intimati Fabri, għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif kellu jiġi ampjament spjegat fir-risposta u pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

    b. Illi in linea preliminari, l-intimati Fabri jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur, u dana stante li l-ilment tal-attur huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkommettewx;

    c. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-intimati Fabri għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-attur;

    d. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-intimati Fabri fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita' tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomex legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

    e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-intimati Fabri ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament

huma ma kkommettewx, l-intimati Fabri m'għandhomx jiġu kkundannati sabiex jiżgombraw mill-fond in kwestjoni, fl-eventwalita' li din il-Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

f. Illi in oltre, l-intimati Fabri jeċċepixxu li din il-Qorti m'hijiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le, u dan kif ġie senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ġunju 2017;

g. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati Fabri jirrilevaw l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi, stante li l-attur naqas milli jeżawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tiegħu, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

h. Illi in oltre, u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad li permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

i. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-intimati Fabri huma persuni anzjani u li dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammonti ta' kera dovuta lis-sidien, u żammew il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

8. Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-intimati Fabri talbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrent safejn jolqtu lill-intimati Fabri bħala infondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u konsegwentement tiċħadhom;

9. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Marzu 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż

provviżorjament tar-rikorrent. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2022, u debitament maħluf nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Alfred Mallia Milanes** datat tnax (12) ta' Jannar 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata disgħa (9) ta' Frar 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Joseph u Catherine Fabri** datata tmienja (8) ta' Marzu 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sbatax (17) ta' Marzu 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizzju tal-fond de quo minn 1987 u kull ħames snin sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Alfred Mallia Milanes** (a fol 21 *et seq* tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt ta' diviżjoni datat tlieta (3) t'Ottubru 2011 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (**Dok A**); (b) testment ta' missier ir-rikorrenti pubblikat fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino nhar il-ħdax (11) ta' Frar 1977 (**Dok B**); (c) dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ta' missier ir-rikorrenti datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 1989 (**Dok C**); u (d) dokumenti illi jagħtu prova tal-fatt illi r-rikorrent għamel xogħol ta' manutenzjoni straordinarja fil-fond in kwestjoni (**Dok D**);

15. Rat l-affidavit tal-intimat **Joseph Fabri** mmarkat bħala **Dok JF** a fol 70 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-irċevuta tal-ewwel kera illi tħallset fuq il-fond in kwestjoni (**Dok A**), u (b) akkordju bejn Maria Mallia Milanes u l-intimat Joseph Fabri rigward il-kirja in kwestjoni (**Dok B**);

16. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Dr Konrad Xuereb** preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2022 u minnu debitament maħluf nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022, a fol 73 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* u in kontro-eżami ta' **Alfred Mallia Milanes** prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022;

18. Rat illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata tletin (30) ta' Novembru 2022 (a fol 133 *et seq* tal-proċess);

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru 2022 (a fol 160 *et seq* tal-proċess);

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Joseph u Catherine Fabri datata għoxrin (20) ta' Jannar 2023 (a fol 167 *et seq* tal-proċess);

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva illi għalkemm fil-premessi fir-rikors promotur issir referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan l-artikolu ma jirrafigurax fit-talbiet. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tillimita ruħha** għal osservazzjonijiet rigward il-leżjoni o meno tad-dritt fundamentali tar-rikorrent kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

A. L-Ewwel Żewġ Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat: Prova tat-Titolu tar-Rikorrent u li l-Kirja taqa' taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandi jġib prova sodisfaċenti:

   a. tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwestjoni; u

   b. li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

25. F'dak illi jirrigwarda t-titolu, din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[1]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju 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 mistennija mingħandhom intleħaq.*

26. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas*

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

27. Il-Qorti tinnota illi jirriżulta mill-provi prodotti s-segwenti:

a. Skont id-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ta' Carmelo Mallia Milanes, missier ir-rikorrent kellu biss sehem ta' kwinta (1/5) mill-fond in kwestjoni (vide **Dok C** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 44 tal-proċess), liema sehem kien soġġett għall-użufrutt illi kien jitgawda minn oħt id-decujus Maria Mallia Milanes (vide **Doc C**, a fol 39 tal-proċess);

b. Carmelo Mallia Milanes ġie nieqes nhar il-ħdax (11) ta' Frar 1989 (vide **Dok C** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 33 tal-proċess), u l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu ddevolvew fuq is-seba' (7) aħwa wliedu ai termini tat-testment datat ħdax (11) ta' Frar 1977 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino (vide **Dok B** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 26 *et seq* tal-proċess);

c. B'kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni datat sitta (6) t'Ottubru 2011 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (vide **Dok A** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 23 *et seq* tal-proċess), ir-rikorrent ġie assenjat l-ishma illi kienu jappartjenu lil ħutu fuq il-fond in kwestjoni. F'dan il-kuntratt ta' diviżjoni, m'hemm l-ebda referenza għall-użufrutt illi kienet tgawdi Maria Mallia Milanes, u l-fond huwa miżmum in komuni bejn l-aħwa Mallia Milanes huwa indikat bħala miżmum in komuni fl-intier tiegħu, u mhux bħala sehem wieħed minn ħamsa;

d. L-intimat Joseph Fabri jgħid fl-affidavit tiegħu illi, *"Illi niddkjara ulterjorment li jiena u marti dejjem ħallasna l-kirja dovuta skont il-Liġi,*

liema kirja inizjalment konna nħallsuha lis-sidt Maria Mallia Milanes, u wara mewtha lil Alfred Mallia Milanes"[4], b'dana illi qiegħed jirrikonoxxi illi wara illi mietet Maria Mallia Milanes, u cioe l-użufruttwarja tal-fond in kwestjoni, il-kera kien jipperċepiha r-rikorrent;

28. Il-Qorti tqis illi, fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, huwa evidenti illi l-fatt illi r-rikorrent għandu titolu fuq il-fond in kwestjoni ġie sodisfaċentement pruvat. Huwa minnu illi r-rikorrent ma ġab l-ebda prova dwar dak illi seħħ bejn il-mewt ta' Carmelo Mallia Milanes u l-kuntratt ta' diviżjoni, iżda considerando illi l-kuntratt ta' diviżjoni huwa att pubbliku, **din il-Qorti lesta tirrikonoxxi illi dak illi ġie fih redatt għandu mis-sewwa, għall-fini tal-proċeduri odjerni, u l-grad ta' prova ta' titolu rikjest mill-ġurisprudenza f'kawżi ta' din ix-xorta.** In oltre, l-fatt illi r-rikorrent daħal għall-ispejjeż ta' manutenzjoni fuq il-fond[5], huwa minnu nnifsu prova illi r-rikorrent kien qiegħed jaġixxi *qua* proprjetarju tal-fond. Żgur illi ma kienx jidħol għal din l-ispiża li kieku ma kellux titolu fuq il-fond in kwestjoni;

29. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda prova illi l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tinnota illi ġie pruvat illi l-kirja ilha viġenti sa minn qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995. Difatti, **Joseph Fabri** jippreżenta rċevuta tal-ewwel kirja datata 24 t'Awwissu 1974[6]. Għaldaqstant, fit-termini tal-Artikolu 1531C(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

30. Konsegwentement, għalhekk, filwaqt illi tqis illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ġew sorvolati permezz ta' provi sottomessi fil-mori tal-proċeduri, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

---

[4] Vide **Dok JF** a fol 70 tal-proċess
[5] Vide **Dok D** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 56 *et seq* tal-proċess
[6] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tal-intimat Joseph Fabri, a fol 71 tal-proċess

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati Fabri illi m'humiex il-Leġittimi Kontradittturi għat-Talbiet Rikorrenti</u>

31. L-intimati Fabri jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi fil-kawża odjerna, stante illi l-ilment tar-rikorrent huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali illi huma ma kkommettewx;

32. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw liġijiet tal-kera viġenti, ma jfissirx illi l-intimati Fabri m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-intimati Fabri. Għaldaqstant, l-intimati Fabri għandhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

33. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[7]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*

[7] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

34. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[8]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[8] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

35. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Fabri ma jistgħux jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[9]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha*

[9] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

36. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Fabri mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

37. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Fabri fit-tieni u t-tielet paragrafi tar-risposta tagħhom għar-rikors promotur, iżda **<u>tilqa</u>'** l-eċċezzjoni minnhom sollevata fir-raba' paragrafu tal-istess risposta.

C. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

38. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi 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 għall-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 ta' proprjeta' skont l-

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

40. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

[10] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

41. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[11] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

[11] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

42. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

43. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

44. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-*

[12] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[13] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[14] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[14] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

45. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[15], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009 bħal fil-każ odjern, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa

[15] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

46. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

47. Ir-rikorrent u/jew il-predeċessuri tiegħu fit-titolu kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[16]:

[16] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

48. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

49. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[17] irriteniet illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

[17] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

50. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[18]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi*

[18] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

51. Dwar il-kera illi tiġi perċepita fuq il-fond in kwestjoni, ir-rikorrent jgħid fl-affidavit tiegħu illi l-kera li kienet titħallas sa meta ġie nieqes missieru kienet fl-ammont ta' LM 45 fis-sena, u *"kien biss permezz ta' ftehim bonarju li sar bejni u bejn l-inkwilin li l-kirja għoliet gradwalment minn mitejn u ħamsin Ewro (€250) fis-sena 2012 għal erba' mitt Ewro (€400) fis-sena 2021 bħala ħlas annwali ta' kera"*[19]. Ir-rikorrent jelabora fix-xhieda tiegħu *viva-voce* illi, *"meta ġie f'idejja l-post jiena avviċinajt lill-inkwilin, għidtlu li din il-kera miżerja mhix aċċettabbli, għidtlu jekk intix lest illi nibdew nawmentaw, u għollejnieha xi fifty Euros [...] U dam sejjer għal xi tliet snin, wara tliet snin awmentajnieh ftit. Fuq perjodu ta', umbagħad wara ma riedx jgħolli aktar, jiġifieri konna qed ngħolluh."*[20] Dawn l-ammonti ġew konfermati wkoll mill-intimat Joseph Fabri fl-affidavit tiegħu, meta qal, *"il-kirja dovuta kienet ta' ħdax-il lira Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu kull tlett xhur (Dok A), filwaqt illi preżentament inħallsu s-somma ta' erba' mitt Ewro fis-sena"*[21];

52. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Fabri għandhomx ulied, ġialadarba ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrent u/jew il-predeċessuri tiegħu fit-titolu dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[22] kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu*

[19] Vide para 13 tal-affidavit tar-rikorrent, a fol 21-22 tal-proċess
[20] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022, a fol 130 tal-proċess
[21] Vide para 1 f'**Dok JF** a fol 70 tal-proċess
[22] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:";

53. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent tjiebet matul is-snin, l-awmenti stabbiliti fil-liġi ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. F'dan l-istadju, in parentesi, il-Qorti tirrimarka illi minkejja illi l-Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, jagħmel referenza għall-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16, dawn iż-żewġ artikolu jirregolaw biss kirjiet ta' fondi kummerċjali, u mhux fondi residenzjali, b'dana illi tali artikoli ma japplikawx għall-każ odjern;

54. In oltre, filwaqt illi huwa minnu illi f'dan il-każ ir-rikorrent u l-intimati Fabri waslu għal ftehim bejniethom illi permezz tiegħu awmentaw il-kirja b'ammont kemmxejn ikbar mill-persentaġġ stabbilit fil-liġi, dawn l-awmenti waqfu meta l-intimati Fabri ddeċidew illi ma ridux iħallsu kera ogħla minn €400 fis-sena, b'dana illi r-rikorrent ma kellu l-ebda soluzzjoni għas-sitwazzjoni tiegħu peress illi l-kirja f'dan l-ammont hija diġa ogħla minn dik stabbilita mil-liġi, anke jekk xorta waħda kienet miżera tenut kont il-valur tal-fond in kwestjoni u r-realta' soċjo-ekonomika tal-lum;

55. Għaldaqstant, peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent baqa' marbut b'kundizzjonijiet imposti fuqu mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrent fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

56. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

57. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrent, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Difatti, jidher illi r-rikorrent ħa vantaġġ minn din l-emenda fil-liġi, stante illi, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, jikkonferma illi huwa intavola proċeduri quddiem ir-*Rent Regulation Board*[23];

58. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu u tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

59. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

[23] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-13 t'Ottubru 2022, a fol 131-132 tal-proċess

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

60. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[24]

[24] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

61. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrent piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bħala proprjetarju;

62. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrent, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrent mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-</u>**

<u>rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>.

D. **<u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>**

63. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

64. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha beda jsofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu ir-rikorrent**. Fit-talba tiegħu għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrent jitlob valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 1987, b'dana għalhekk illi r-rikorrent qiegħed jirrikonoxxi dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

65. Huwa minnu illi, hekk kif isostni r-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji tal-fond in kwestjoni[25]; **<u>madanakollu</u>**, ir-rikorrent donnu qed jinsa illi minkejja illi huwa akkwista l-proprjeta' in kwestjoni *qua* eredi ta' missieru, il-proprjeta' kienet għadha soġġetta għall-użufrutt a favur ta' Maria Mallia Milanes sa meta miet missier ir-rikorrent, u ma nġabet l-ebda prova tal-perjodu illi fih baqgħet hekk soġġetta. Bħala użufruttwarja, kienet Maria Mallia Milanes illi kienet tgawdi l-kera perċepita mill-fond in kwestjoni, u **<u>r-rikorrenti ma ġab l-ebda prova illi huwa kien eredi tagħha</u>**. Difatti, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, l-intimat Fabri stess jikkonferma illi huwa baqa' jħallas il-kera fuq il-fond in kwestjoni lil Maria Mallia Milanes sa mewtha, u kien biss wara mewtha illi beda jgħaddi l-kera tal-fond lir-rikorrent. Għaldaqstant, filwaqt

[25] Ara, *inter alia*, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca, ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021, u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

illi l-Qorti hija lesta illi taċċetta l-fatt illi r-rikorrent sofra leżjoni qua proprjetarju tal-fond in kwestjoni sa minn Ottubru 2011, u cioe minn meta sar il-kuntratt ta' diviżjoni, u dan stante illi (a) m'hemm l-ebda ħjiel illi l-użufrutt kien għadu viġenti dak iż-żmien, u (b) r-rikorrent jikkonferma kemm fl-affidavit tiegħu kif ukoll fix-xhieda tiegħu *viva-voce* illi huwa beda jipperċepixxi l-kirja mill-2012 'il quddiem, **din il-Qorti m'għandhiex il-konvinċiment morali illi jwassalha takkorda kumpens għal danni minnu sofferti qabel din id-data**, u dan stante illi ma nġabet l-ebda prova illi r-rikorrent kellu dritt jipperċepixxi kera qabel din id-data;

66. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali minnu sofferti;**

67. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2012 u s-sena 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2012	2016	€ 7,248
2017	2021	€ 10,464
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 88,560**

68. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[27], qalet illi:

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 73 *et seq* tal-proċess
[27] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-</u>

konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

69. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, mill-provi jirriżulta illi l-kirja kienet oriġinarjament fl-ammont ta' **LM45 fis-sena**, iżda minn meta r-rikorrent akkwista l-fond permezz tal-att ta' diviżjoni, huwa awmenta l-kirja għal **€250** fis-sena, illi baqgħet tiġi awmentata b'**€50 kull 3 snin**, biex preżentement il-kirja hija fl-ammont ta' **€400.** Għaldaqstant:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
2012	2014	€ 250
2015	2017	€ 300
2018	2020	€ 350
2021	-	€ 400
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 3,100**

70. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul*

> *li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

71. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[28]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general*

[28] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[29] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[30], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* **John Pace v. Avukat tal-Istat et** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

72. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

[29] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[30] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2012 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 3,100;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€ 88,560**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 88,560 – **30% għall-interess ġenerali** = € 61,992
€ 61,992 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 49,593.60
€ 49,593.60 - **€ 3,100 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 46,493.60**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sitta u erbgħin elf, erba' mija u tlieta u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 46,493.60)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

73. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)**, sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrent, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

74. **Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet delineati aktar 'il fuq;**

75. F'dan il-punt, b'referenza għall-eċċezzjonijiet tal-intimati Fabri rigward l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwestjoni, din il-Qorti tiddikjara illi, in konsiderazzjoni tal-emendi illi daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, hija mhix ser tagħti rimedju fis-sens illi tneħħi l-liġi attakkata jew tordna l-iżgumbrament tal-intimati Fabri. Dan stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-Kap 69 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdi rimedji adegwati lir-rikorrent illi m'humiex leżivi għad-drittijiet fondamentali ta' sidien ta' proprjeta' mikrija għand terzi b'kirja illi hija regolata mill-istess kapitolu tal-liġi.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

76. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

77. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrent, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Fabri għall-fond 51, Trtiq il-Vitorja, l-Isla, Malta, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **dan iżda limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021**;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mir-rikorrent **sat-28 ta' Mejju 2021**

b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-istess liġijiet, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrent, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sitta u erbgħin elf, erba' mija u tlieta u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 46,493.60)**, u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€ 2,000)**;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrent u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati, bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Fabri in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur