PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 357/2022 MS

Dr Aldo Fiorini; Concetta D'Amato; Amanda Mahoney;
Lydia Fiorini u Claudette Bundy

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Anthony Testa, għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 30 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors imressaq mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju, 2022, li bih, wara li ppremettew li:

> Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond 8, Triq Gioacchino Navarro, Msida.
>
> L-inkwilin ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet

tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas kera baxxa, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat li jibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġie privat mill-proprjeta' tiegħu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

għaddew l-istess rikorrenti biex talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-

seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 8, Triq Gioacchino Navarro, Msida bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fil-31 t'Ottubru, 2022[1], li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bin-numru *8, Triq Gioacchino Navarro, Msida,* huwa tassew soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;

Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, għandha tinġieb il-prova tat-titolu illi r-rikorrenti jgawdu fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-propjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;

[1] Din tinsab a folio 7.

Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimat Anthony Testa. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet *'personalissimi'* li mhumiex trasferibbli *inter-vivos* jew *causa mortis*, u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu;

Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:

i. għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;

ii. huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

iii. iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);

Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;

Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021,

tali kumpens għandu jkun aġġustat *pro-rata* skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:

i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilin;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

3. Rat li l-intimat Testa wieġeb b'risposta tal-1 ta' Novembru, 2022[2], li permezz tagħha huwa eċċepixxa dan li ġej:

> ILLI preliminarjament l-esponent jiddikjara illi huwa mhux il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hu għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.
>
> ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponent qegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hu ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti

[2] A folio 11.

jallegaw li qed issofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

ILLI fil-fatt ir-rikorrenti diga' pprocedew ghall-awment tal-kera quddiem il-Bord li jirregola l-kera, liema proceduri gew terminati b'sentenza tas-27 ta' Gunju 2022 u l-kirja giet awmentata ghall-elfejn ewro (€2,000) fis-sena;

ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin.

ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal- Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

ILLI għaldaqstant kwalunkwe pretensjoniji tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandha tkun miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi hija infondata fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. In oltre l-istess esponent m'għandux ibati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponent għamel u għadu jagħmel sal-lum huwa li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

4. Rat id-depożizzjonijiet tax-xhieda kollha prodotti, kif ukoll id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi r-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien tal-fond bin-numru tmienja (8), li huwa sitwat fi Triq Gioacchino Navarro fl-Imsida. Huma jilmentaw li dan il-fond ilu żmien twil okkupat b'titolu ta' kera li jaqa' taħt il-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u li b'konsegwenza ta' dawn id-dispożizzjonijiet, huma ilhom żmien twil ma jirċievu kumpens adekwat għall-privazzjoni li qed iġarrbu fi ħwejjiġhom. Jilmentaw illi l-bidliet leġiżlattivi li seħħew bl-Att X tal-2009 ma swew xejn biex tittaffa l-vjolazzjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom, billi l-ammont tal-kera riveduta b'dawn l-emendi baqa' xorta waħda baxx wisq, b'mod li l-Istat naqas għal kollox milli jippreserva l-karattru ta' proporzonalità bejn l-interessi tagħhom bħala sidien u l-interessi ġenerali tal-komunità, u b'hekk ġew effettivament ivvjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Mill-provi prodotti, jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-proprjetà fuq imsemmija. Ir-rikorrenti jgħidu li l-proprjetà kienet oriġinarjament tappartjeni lil Angela Azzopardi. Jgħidu li din mietet fit-28 ta' Marzu 1943, u ħalliet il-proprjetà in kwistjoni lil Dr Joseph Fiorini, lil Serafino Fiorini u lir-rikorrenti Concetta D'Amato, ilkoll aħwa Fiorini. Ir-rikorrent Dr Aldo Fiorini xehed li s-sehem devolut lil Dr Joseph Fiorini intiret mir-rikorrenti Dr Aldo Fiorini u Amanda Mahoney[3], filwaqt li s-sehem devolut lil Serafino Fiorini intiret mir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy[4].

---

[3] Ġiet eżebita kopja sħiħa tat-testment pubbliku *unica charta* magħmul minn Dr Joseph Fiorini u Mary Fiorini fl-1 ta' Lulju 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, a folio 94.
[4] Ġiet eżebita kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy fl-4 ta' Ġunju 2010 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, wara l-mewt ta' Serafino Fiorini (a folio 40).

9. Ir-rikorrent Dr Aldo Fiorini xehed li l-intimat Testa ilu l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal aktar minn erbgħin sena. Xehed li matul is-sena preċedenti għall-istituzzjoni tal-odjerni proċeduri, l-istess rikorrenti proċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-awment fil-kera skont id-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXIV tal-2021, liema proċeduri ġew deċiżi b'sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2022[5].

10. Illi qabel ma tinoltra ruħha fil-mertu proprju tal-każ, huwa doveruż għal din il-qorti li tixtarr il-provi prodotti sabiex tiddetermina jekk ir-rikorrenti seħħilhomx juru li tassew għandhom "possediment" fit-termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-kelma "possediment" ġiet imfissra, mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[6] bħala, «*the English language text uses the word 'possessions' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embaces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interest, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgments debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest*». It-tifsira ta' "possedimenti" hija għalhekk waħda awtonoma u għandha tiġi determinata indipendentement minn jekk id-dritt in kwistjoni huwiex rikonoxxut bħala dritt proprjetarju fis-sistema legali tal-Istat li jiġi mixli bi ksur tal-Konvenzjoni.

11. Fil-kuntest ta' lment bħal dak miġjub mir-rikorrenti bil-kawża odjerna, għandu jkun paċifiku li r-rikorrenti jridu qabel xejn juru li huma għandhom jedd vestit fihom li jgawdu l-fond in kwistjoni. Jedd ta' tgawdija li mingħajru, ma jista' qatt ikun li r-rikorrenti jġarrbu deprivazzjoni bħal dik li jilmentaw dwarha fir-rikors promotur tagħhom. Ir-rikorrenti effettivament isostnu li huma sidien tal-immobbli in kwistjoni.

12. Però l-provi li ġabu r-rikorrenti m'humiex tant ċari.

---

[5] Kopja ta' din is-sentenza hija eżebita a folio 43.
[6] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.656.

13. Ma nġabet ebda prova li ssostni dak li xehed ir-rikorrent Dr Aldo Fiorini, u ċjoè li l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Angela Azzopardi. Ma nġab ebda att t'akkwist li juri kif dan il-fond inkiseb minn Angela Azzopardi. Id-denunzja tas-suċċessjoni tal-istess Angela Azzopardi ma tistax titqies prova ta' titolu, għaliex tikkonsisti minn dikjarazzjoni unilaterali tal-werriet jew werrieta[7]. Mhux hekk biss, imma r-rikorrenti naqsu għal kollox milli jeżebixxu (i) ċertifikat li juri meta mietet Angela Azzopardi; (ii) ir-riċerki testamentarji dwarha kemm fir-Reġistru Pubbliku u kemm fir-Reġistru tas-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili, u (iii) kopja tal-aħħar testment jew testmenti tagħha. Hija biss ix-xiehda tar-rikorrent Dr Aldo Fiorini li tgħid min kienu l-werrieta tagħha, però din il-qorti mhux se tkun qed tistabbilixxi xi prinċipju ġdid meta tgħid li l-prova dwar min wiret lil persuna partikolari ma tistax issir ħlief bl-eżibizzjoni tad-dokumenti fuq indikati.

14. Dan in-nuqqas tar-rikorrenti huwa mtenni għal darb'oħra meta niġu biex niddeterminaw is-suċċessjonijiet ta' Dr Joseph Fiorini u ta' Serafino Fiorini. Fir-rigward ta' Dr Joseph Fiorini, ġie eżebit biss it-testment pubbliku tal-1 ta' Lulju 1983 (a folio 94), filwaqt li fir-rigward ta' Serafino Fiorini, ġiet eżebita biss id-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-4 ta' Ġunju 2010 (a folio 40). La ġew eżebiti l-atti tal-mewt tagħhom u lanqas riċerki testamentarji, b'mod li din il-qorti ma tistax tistabbilixxi min huma s-suċċessuri finali ta' dawn iż-żewġ persuni li, preżumibbilment, kellhom terz indiviż kull wieħed tal-fond in kwistjoni.

15. Illi l-intimat Testa, madanakollu, eżebixxa kopja tal-ktieb tal-kera[8]. L-ewwel riċevuta ndikata fuq dan il-ktieb għandha d-data 27 ta' Novembru 1985. Jidher li l-intimat Testa kien iħallas Lm20 għal sitt xhur "ċens", li kienet titħallas lir-rikorrenti D'Amato, li kienet tiffirma anke f'isem ħutha Joseph u Serafino (jew "E" għal "Effie", kif indikat ukoll fid-dikjarazzjoni *causa mortis*). Ir-rikorrenti D'Amato baqgħet tiffirma b'dan il-mod, sakemm fl-irċevuta tal-kera tal-iskadenza mit-28 ta' Novembru 1987 sat-28 ta' Mejju 1988, ġiet indikata "M.Fiorini" minflok "J.Fiorini". Dan baqa' jsir sakemm fl-

[7] F'dan is-sens ġie ritenut li, "*Fil-każ in eżami kif ġia` ngħad, l-appellanti qed jistrieħu biss fuq id-denunzja ta' suċċessjoni ta' omm Domenica Camilleri ċioe` Carmela Desira tat-2 ta' Diċembru 1961. Illi dan id-dokument huwa biss dikjarazzjoni unilaterali ta' parti u ma jistax jitqies bħala l-aħjar prova ta' titolu għall-għalqa inkwistjoni*» (***Id-Direttur ta' l-Artijiet vs. Mario Allison et***, Appell Superjuri, 24/6/2011. Ara wkoll ***Rita Muscat et vs. Joseph Muscat et***, Appell Superjuri, 29/10/2010).
[8] A folio 64.

iskadenza li bdiet fit-28 ta' Novembru 1991 u li għalqet fit-28 ta' Mejju 1992[9], beda jitniżżel li l-intimat Testa kien qed iħallas Lm40 "kera". U hekk baqa' jsir, sakemm il-valuta inbidlet minn liri Maltin għal Ewro, u l-ammont għalhekk sar €93.17[10]. "E. Fiorini" sar "G.Fiorini"[11] fl-irċevuta tal-iskadenza tat-28 ta' Mejju 2010[12]. Minn dak l-ammont, kien hemm żieda għal €99.46 kull sitt xhur fl-iskadenza tat-28 ta' Mejju 2013[13], u żieda oħra għal €102.24 fl-iskadenza tat-28 ta' Mejju 2016[14]. Eventwalment kien hemm żieda oħra għal €112.24 fit-28 ta' Novembru 2019, u oħra għal €124 fit-28 ta' Mejju 2020[15], dejjem kull sitt xhur.

16. Illi din il-qorti, wara li eżaminat dawn l-irċevuti tal-kera, għandha s-suspett qawwi li l-kirja tal-intimat Testa tnisslet mid-disposiżizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, aktar milli mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Dan is-suspett qed jitqanqal fil-qorti mhux biss għaliex l-irċevuti juru l-użu tal-vokabolu "ċens" li nbidel b'"kera" wara xi żmien, imma partikolarment għaliex il-bidla fil-vokabolu nsemmi kkoinċida mal-irduppjar tal-ammont pagabbli mill-inkwilin – sinjal ċar tal-applikazzjoni tal-artikolu 12. Madanakollu, dan is-suspett waħdu mhux biżżejjed sabiex iwassal lil din il-qorti tqanqal il-kwistjoni weħidha, partikolarment la darba ma hemmx eżebit fl-atti imqar kopja tal-att ta' konċessjoni enfitewtika. Ukoll tenut kont tal-aħħar deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, li ġustament jistabbilixxu li din il-qorti fit-twettiq tas-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha m'għandhiex toqgħod lura milli tqis il-mertu tal-każ sempliċiment għaliex jirriżulta li l-kirja li minnha jkunu qed jilmentaw ir-rikorrenti tkun imnissla minn liġi differenti minn dik indikata fir-rikors promotur, la darba fis-sostanza l-ilment u l-prinċipji applikabbli għalih jibqgħu l-istess. F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet ***Carmel Mangion et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (29/3/2023) u ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et*** (9/10/2023).

17. L-ikbar valur probatorju mogħti bl-eżibizzjoni tal-ktieb tal-kera huwa proprju dak li juri li r-rikorrenti D'Amato u Dr Joseph Fiorini u Serafino Fiorini, u n-nisa tagħhom bħala l-użufruttwarji tagħhom, kellhom il-pussess legali tal-fond in kwistjoni għal perjodu in

[9] A folio 67.
[10] A folio 75.
[11] Riferenza għall-armla ta' Serafino, ċjoè Josephine jew Ġużeppina.
[12] A folio 76.
[13] A folio 77.
[14] A folio 79.
[15] A folio 81.

eċċess ta' tletin sena. Pussess legali li jekk jirriżulta għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena, inissel titolu oriġinali t'akkwist li huwa saħansitra suffiċċjenti sabiex jirradika l-azzjoni rivendikatorja tad-dritt ċivili[16].

18. Abbażi ta' din il-prova, din il-qorti qed tasal għall-konklużjoni illi r-rikorrenti Concetta D'Amato seħħilha turi li hija sidt ta' terz indiviż tal-fond in kwistjoni, u li Joseph Fiorini u Serafino Fiorini wkoll kellhom dak it-terz indiviż kull wieħed.

19. Jirriżulta mill-provi eżebiti li l-aħwa Dr Joseph u Serafino Fiorini ħallew favur in-nisa tagħhom id-dritt ta' użufrutt fuq l-attiv kollu tagħhom. Mill-atti ma jirriżultaw ebda elementi ta' prova li abbażi tagħhom din il-qorti tista' tgħid jekk in-nisa taż-żewġ aħwa subien Fiorini għadhomx ħajjin jew le, u jekk mietu, meta seħħet il-mewt tagħhom. Nuqqas dan li ġie wkoll rilevat mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Din il-qorti ma tistax tippreżumi li n-nisa tal-aħwa subien Fiorini ġew nieqsa wkoll – din hi prova li kellha ssir mir-rikorrenti. **Speċjalment meta l-irċevuti tal-kera juru b'mod ċar li l-kera baqgħet tiġi riċevuta f'isem ir-romol tal-aħwa subien Fiorini**. It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid (viz. ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[17] u ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[18]).

20. Illi l-fatt li fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-użufruttwarji ma nvolvux ruħhom ma jfissirx li l-prova tat-terminazzjoni tal-użufrutt ma kinitx meħtieġa. Dan għaliex (i) il-fatt li s-sidien setgħu ipproċedew għar-reviżjoni tal-kera mingħajr il-parteċipazzjoni jew l-adeżjoni tal-użufruttwarji ma jwassalx għall-estinzjoni tad-dritt tal-użufrutt; (ii) f'kull każ, il-proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera bdew wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk mhux eskluż li r-romol tal-aħwa

[16] Issir riferenza hawnhekk għad-deċiżjoni **Perit Joseph John Xuereb et vs. Avukat Dottor Pierre Lofaro et noe et** (Appell Superjuri, 28/4/2021).
[17] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[18] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.

Fiorini ġew nieqsa wara d-data rilevanti; u (iii) dik id-deċiżjoni ma toħloqx l-effett ta' ġudikat f'dawn il-proċeduri, la darba l-Avukat tal-Istat, li huwa r-rappreżentant leġittimu tal-Istat f'ilmenti bħal dawn, ma kienx parti minn dak il-ġudizzju.

21. Skont ix-xiehda ta' Dr Aldo Fiorini, missieru Joseph miet fl-24 ta' Jannar 1987, u kwindi qabel it-30 t'April 1987. Hi ġurisprudenza kostanti dik li tgħid li ż-żmien li ġie qabel it-30 t'April 1987, u ċjoè d-data li fih daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta), ma jistax jitqies. Dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-imsemmi Att[19]. Meta miet Dr Joseph Fiorini, daħal fis-seħħ l-użufrutt ta' martu liema użufrutt ma jirriżultax li ntemm, u għalhekk din il-qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li r-rikorrenti Dr Aldo Fiorini u oħtu Amanda Mahoney ma kellhomx id-dritt li jirċievu l-kera fuq il-fond in kwistjoni mis-sena 1987 'l quddiem, u għalhekk ma setgħux iġarrbu d-deprivazzjoni lamentata minnhom.

22. Id-data tal-mewt ta' Serafino Xuereb tirriżulta biss mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ġjà msemmija. Hemmhekk, id-data ndikata hija 5 ta' Diċembru 2009, f'liema mument daħal fis-seħħ l-użufrutt ta' martu. Għalhekk minn dik id-data 'l quddiem, ir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy m'għandhomx il-jedd jilmentaw minn deprivazzjoni fit-tgawdija tal-possediment in eżami. Jistgħu però jippretendu rimedju għall-vjolazzjoni sofferta minn missierhom, jekk juru li huma l-werrieta tiegħu. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet bħal dawk mertu ta' din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[20]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[21], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.

[19] Ara f'dan is-sens ***Josephine Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 30/3/2022) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/10/2022).
[20] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[21] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

23. Għalhekk wieħed irid jeżamina jekk dawn iż-żewġ rikorrenti seħħilhomx juru li huma l-werrieta ta' Serafino Fiorini. Issa minkejja li ma ġewx preżentati d-dokumenti kollha li flimkien jikkostitwixxu l-aħjar prova rigward is-suċċessjoni ta' Serafino Fiorini, din il-qorti se tqis li l-imsemmija żewġ rikorrenti huma komunkwe l-werrieta tiegħu, tenut kont ukoll tal-fatt li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu mhux jikkontesta dan il-fatt[22].

24. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-qorti sejra issa tgħaddi biex tiddetermina l-eċċezzjoni tal-intimat Testa li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur, u sejra sussegwentement tinvesti l-mertu.

Ikkunsidrat:

25. Illi l-intimat Testa jeċċepixxi b'mod preliminari li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet magħmula fir-rikors promotur tal-kawża, billi skont ġurisprudenza li huwa sejjaħ kostanti, dejjem ġie ritenut li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur ta' dritt fondamentali, u huwa biss l-Istat li jista' jwieġeb għal xilja bħal dik. Din il-qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[23]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[24] fejn ġie osservat li:

[22] Ara folio 103.
[23] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[24] 7/12/1990.

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

26. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradittur f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimat Testa qed jistrieħ għat-titolu tiegħu jilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk altru li l-intimat Testa għandu interess li jkun ċitat f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tiegħu, u sabiex ukoll huwa jkollu l-opportunità sħiħa li jinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandu interess dirett.

27. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

28. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[25]

29. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[26]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden'*

[25] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[26] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available»[27].

30. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

31. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

32. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

33. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerrbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li dawk mir-rikorrenti li wrew li kellhom jeddijiet ta' tgawdija fuq il-fond in kwistjoni ġew deprivati minn dik it-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat

[27] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

34. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-inkwilini tal-fond in kwistjoni l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali ta' wħud mir-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu rimedju għal kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti jew tal-awturi tagħhom ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellha ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

35. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Concetta D'Amato u ta' Serafino Fiorini, li l-werrieta tiegħu huma r-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy, kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ma ssibx però, għar-raġunijiet diġà fuq spjegati, li hemm vjolazzjoni taħt l-istess artikolu fil-konfront tar-rikorrenti Dr Aldo Fiorini u Amanda Mahoney.

36. Issib ukoll, u dan konfermement mat-talbiet tar-rikorrenti stess, li din il-vjolazzjoni subita minnhom ma baqgħetx tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kienetx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, u għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[28]. Għalhekk ukoll, ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

37. La darba l-qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet ta' wħud mir-rikorrenti, imiss issa li jingħata rimedju għal dik il-vjolazzjoni.

38. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas

[28] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).

il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

39. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2022 fl-ammont kumplessiv ta' €61,331[29]. Kif rajna, iż-żmien rilevanti jibda mit-30 t'April 1987, u jieqaf sal-1 ta' Ġunju 2021 (dan anki kif mitlub mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom). Għalhekk, l-ammont kumplessiv bit-tnaqqis *pro rata* tax-xhur barra mill-perjodu msemmi jiġi €54,862.17.

40. Fir-rigward tar-rikorrenti D'Amato, hi jmissha terz minn din is-somma, li jġib €18,287.39. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €10,240.94.

41. Fir-rigward tar-rikorrenti Bundy u Lydia Fiorini, il-kalkolu jrid isir sas-sena 2009, fejn l-ammont ta' kera perċepita skont il-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża hija s-somma ta' €22,298.67, li minnha terz tispetta lill-imsemmija żewġ rikorrenti, u ċjoè €7,432.89. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €4,162.42.

42. Illi minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal minn dawn ir-rikorrenti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-intimat Testa kien iħallas kif ġej:

Sena jew Snin	**Rata**	**Ammont**
1987-1991	Lm20 kull sitt xhur	Lm200 jew €465.87
1992-2009	Lm40 kull sitt xhur	€3,354.30
2010-2012	€93.17 kull sitt xhur	€559.02
2013-2015	€99.46 kull sitt xhur	€596.76
2016-2019	€102.24 kull sitt xhur	€817.92
2020-2021	€124 kull sitt xhur	€372

[29] Ara folio 56.

43. Minn dan jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti D'Amato kien jammonta b'kollox għal terz indiviż tat-total. It-total huwa €6,165.87, u terz minn dan l-ammont huwa €2,055.29. Dan l-ammont għandu jitnaqqas mill-ammont ta' €10,240.94, li jġib €8,185.65, li huwa l-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti D'Amato.

44. L-ammont imdaħħal fir-rigward ta' Serafino Fiorini, awtur fit-titolu tar-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy, sas-sena 2009 jiġi b'kollox €3,820.17, li terz minnu huwa €1,273.39. Meta jitnaqqas mill-ammont ta' €4,162.42, iħalli €2,889.03.

45. Ma' dawn l-ammonti, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti D'Amato biss, billi ġie bosta drabi deċiż li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €1,500 għandha tkun adekwata bħala kumpens taħt dan il-kap.

46. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad it-talbiet sa fejn dawn ġew dedotti mir-rikorrenti Dr Aldo Fiorini u Amanda Mahoney;

(ii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn din ġiet dedotta mir-rikorrenti Concetta D'Amato billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn din ġiet dedotta mir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew vjolati d-drittijiet fondamentali ta' Serafino Fiorini taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea u dan b'effett mit-30 t'April 1987 sal-5 ta' Diċembru 2009;

(iv) tilqa' t-tieni talba sa fejn din ġiet dedotta mir-rikorrenti Concetta D'Amato, Lydia Fiorini u Claudette Bundy u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lilhom b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet subiti minnhom kif konstatati f'din is-sentenza;

(v) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida favur ir-rikorrenti Concetta D'Amato s-somma kumplessiva ta' €9,685.65, bħala kumpens spettanti lilha għall-vjolazzjoni subita, kif ukoll tillikwida favur ir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy, solidalment bejniethom, is-somma kumplessiva ta' €2,889.03 bħala kumpens spettanti lilhom bħala werrieta ta' Serafino Fiorini għall-vjolazzjoni subita minnu;

(vi) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' €9,685.65 lir-rikorrenti Concetta D'Amato u l-ammont ta' €2,889.03 lir-rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy, solidalment bejniethom, bl-imgħax legali dekorribbli millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Testa sa fejn m'humiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet żvolti f'din is-sentenza;

(viii) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, salv għal nofs l-ispejjeż tar-rikorrenti, li għandhom jibqgħu a karigu tagħhom.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur