PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 622/2022 MS

Dottor Alfred Aquilina

Vs.

1. **Avukat ta’ l-Istat**
2. **Eleno Francalanza u Filomena Francalanza**

Illum, 25 ta’ Marzu, 2024

Kawża Numru: 5K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-23 ta’ Novembru, 2022 li bih, wara li ppremetta hekk:

Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' mija u sittin (160) gewwa Triq il-Kbira, Haz-Zebbug fejn huwa akkwistah per *via di successione* mill-eredita' tal-genituri tieghu Carmelo u Giovanna konjugi Aquilina;

Illi b'Avviz ta' Successjoni maghmul wara l-mewt ta' missieru Carmelo Aquilina li kellu Karta ta' l-Identita numru 685620M u li miet nhar id-disa ta' Frar tas-sena elf disa mija wiehed u disghin (09.02.1991) l-apartament hawn fuq imsemmi ghadda kwantu ghan-nofs indiviz favur ommu Giovanna Aquilina filwaqt li r-rimanenti nofs ghadda ghand ir-rikorrenti u huh Philip Aquilina. (Dokument "A")

Illi b'dikjarazzjoni causa mortis ta' l-erbgha ta' Marzu tas-sena elfejn u tmientax (04.03.2018) fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena, il-flat in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif ukoll assenjat lir-rikorrenti u dana skond Dokument "B" hawn anness.

Illi l-fond inkwistjoni kien nghata taht titolu ta' kera fl-ewwel ta' Marzu tas-sena elf disa' mija disgha u sebghin (01.03.1979);

Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena tas-sitta ta' April tas-sena elfejn u dsatax (06.04.2019) ir-rikorrenti li flimkien ma' huh Philip Aquilina kien wiret iz-zewg apartamenti fl-istess blokk u cioe' fil-blokk 160 Triq il-Kbira, Haz-Zebbug assenjaw lil xulxin n-nofs indiviz li rispettivament kellhom fil-Flat numru 1 u 2 fl-istess blokka u ghaldaqstant ir-rikorrenti minn nofs indiviz ta' Flat numru 2 fil-blokk 160 Triq il-Kbira, Haz-Zebbug akkwista b'mod assolut l-istess propjeta u dana kif jirrizulta minn Dokument "C" hawn anness;

Illi sa mill-ewwel ta' Marzu tas-sena elf disa' mija disa' u sebghin (01.03.1979), missieru Carmelo Aquilina kien kera l-fond u cioe l-flat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' mija u sittin (160) gewwa Triq il-Kbira (Main Street), Haz-Zebbug lill-intimat Heleno Francalanza li beda ihallas kera annwali ta' mija u erbghin lira Maltin (Lm 140) ekwivalenti ghal tlett mija, sitta u ghoxrin ewro u hdax il-centezmu (€326.11) u llum il-gurnata ihallas tlett mija u tletin ewro kera annwali (€330).

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

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

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Francalanza bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' propozjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-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-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

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

Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Lindheim and others vs Norway nru. 13221108 u 2139110** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża** mill-Prim' Awla tal- Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et**

vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

Ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru.33202/96**, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) **Land Ltd vs the United Kingdom** [GC], nru. 44302/02,§ 75, ECHR 2007-lll) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44** tal-21 ta' Diċembru 2010. Ir-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 jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

L-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal- Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b' tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-AttXXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl- Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Aritkolu 1 tal- Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-Kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal- Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentli tal-Bniedem.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'każ li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m' hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjni biex jassikura abitazzjoni

deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttiġieg & Others vs Malta**" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta**" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

B'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali** et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u lis-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 2212019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

Fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet **George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et** deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-ikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fondu dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta` kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Oorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Francalanza mill-fond de quo

l-istess rikorrenti ipproċeda billi talab lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet minnu premessi, jogħġobha:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tak-Kera tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Eleno u Filomena konjugi Francalanza u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond u cioe' l-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' mija u sittin (160) gewwa Triq il-Kbira, Haz-Zebbug, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà u cioe' il-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' mija u sittin (160) gewwa Triq il-Kbira, Haz-Zebbug bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X ta' l-2009 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u dana ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bir-rata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-16 ta' Diċembru, 2022[1], li biha ġie eċċepit:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:
a. tat-titolu li għandu fuq il-fond 160 Flat 2, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;

5. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-**Att XXIV tal-2021** huma intempestivi u superfiċjali, l-

[1] Ara folio 20.

esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att XXVII tal-2018** illi jirrigwardaw il-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

6. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

8. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

   Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma

għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ukoll ir-risposta tal-intimati Francalanza u minnhom preżentata fil-21 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha huma eċċepew:

1) Illi l-esponenti jirrisjedu fil-fond numru 160, NEW, Flat 2, Triq il-Kbira, Ħaż Żebbuġ b'titolu ta' kera valida skont il-liġi u liema kirja hija protetta taħt il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ilhom hekk jagħmlu sa mis-sena 1979;

2) Illi l-esponenti qed igawdu minn kirja protetta mill-liġi u dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandhomx ikunu responsabbli għal ksur ta' drittijiet fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi;

3) Illi l-esponent dejjem ħallas il-kera fil-ħin u dejjem żamm il-fond li fih rabbew familja ta' ħamest itfal fi stat tajjeb kif inhuma l-obbligi tagħhom skont il-liġi;

4) Illi fir-riward tal-ewwel u t-tieni talba tal-attur li bil-liġijiet viġenti qed isofri leżjoni ta' drittijiet fundamentali, jiġi eċċepit li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li r-rikorrent diġa għamel użu minnu, billi jistitwixxu il-kawża appożita ai termini tal-artikolu 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-liġijiet tal-Malta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera b'talba għall-awment tal-kera u dan sabiex jintlaħaq il-fair balance li r-rikorrent qed jallega li huwa nieqes, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandha ssib ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

5) Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-

inkwilin u għaldaqstant jekk xi darba kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali din m'għadiex tissussisti.

6) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jistgħu jolqtu lill-intimati Eleno Francalanza u Filomena Francalanza.

7) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati;

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

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni oħra li permezz tagħha r-rikorrent, li jgħid li huwa sid t'appartament li huwa internament numerat tnejn (2) u formanti parti minn korp ta' bini bin-numru uffiċċjali mija u sittin (160) fi Triq il-Kbira, f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, jilmenta minn vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba l-operazzjonijiet tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Ordinanza". Ir-rikorrenti jilmenta wkoll li l-emendi ntrodotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 ma taffew xejn mill-vjolazzjoni li kien qed iġarrab, u għalhekk qed jitlob li jingħata r-rimedji kollha opportuni.

8. Illi r-rikorrenti xehed li huwa u ħuh wirtu dan l-appartament (li minn issa 'l quddiem se jissejjaħ biss bħala "il-Fond") mingħand il-ġenituri tagħhom, Carmelo u Giovanna konjuġi Aquilina[2]. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul

[2] Ara x-xiehda tar-rikorrent a folio 9, kif ukoll id-denunzja eżebita a folio 11 kif ukoll l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* riċevut min-Nutar Pubbliku Ruben Casingena fl-4 ta' Marzu 2018 (a folio 15).

bejniethom fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena fis-6 t'April 2019[3], il-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti esklussivament, biex b'hekk sar is-sid esklussiv tiegħu.

9. Ir-rikorrenti xehed ukoll illi l-Fond ilu mikri lill-intimati Francalanza sa mill-1 ta' Marzu 1979, meta missieru kien għadu sid il-Fond, u dan versu l-kera annwali ta' Lm140[4]. Ir-rikorrent jgħid ukoll li preżentement il-kera li qed titħallas tammonta għal €330 fis-sena.

10. L-intimati Francalanza preżentaw dikjarazzjonijiet iffirmati iżda mhux maħlufa[5] li bihom qalu li huma ilhom jgħixu fil-Fond sa mis-sena 1979, u li fil-bidu tal-kirja kienu jħallsu s-somma ta' Lm140 fis-sena. Huma xehdu li dejjem ħadu ħsieb il-Fond u li fih rabbew il-familja tagħhom. Iddikjaraw ukoll li llum iħallsu kera fl-ammont ta' €330 fis-sena. Huma eżebew ukoll ktieb tal-kera bl-irċevuti li jkopru s-snin 2008 sa 2022[6], u spjegaw fid-dikjarazzjoni mhux maħlufa tagħhom li l-ktieb tal-irċevuti l-antik intilef.

11. Illi din il-qorti, kif diversament presjeduta, innominat perit tekniku sabiex tassistiha f'din il-kawża bil-għan li jiġi determinat il-valur lokatizju tal-Fond b'effett mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-perit tekniku fil-fatt espletat l-inkarigu mogħti lilha u r-rapport tagħha jinsab inserit a folio 36 ta' dawn l-atti.

Ikkunsidrat:

12. Illi din il-qorti sejra qabel xejn tikkonsidra it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u ċjoè dik li biha jeċċepixxi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat biex tiġi mpunjata l-Ordinanza, għaliex l-Ordinanza mpunjata daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

13. Illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-

[3] A folio 17.
[4] Ara folio 9.
[5] Inseriti a folio 58 u 68.
[6] Minn folio 60 sa 67.

> 3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

14. Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrenti jinjora għal kollox din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u jikkonċentra s-sottomissjonijiet tiegħu fuq l-applikazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, aktar milli fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

15. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23/11/2020): «*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/2/2020).

16. Illi għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-akkoljiment ta' din l-eċċezzjoni però jħalli l-azzjoni miexja, billi din il-qorti għandha d-dmir li tara jekk id-dritt fondamentali tar-rikorrent taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġiex leż.

18. Qabel xejn, però, l-qorti se teżamina jekk ir-rikorrenti ressaqx prova adekwata tat-titolu vantat minnu, kif ukoll tal-fatt li l-Fond huwa tassew milqut bl-operazzjoni tal-Ordinanza.

19. Illi mill-provi eżebiti mir-rikorrenti fl-atti, u li għalihom ġjà saret riferenza f'din is-sentenza, jirriżulta ampjament li r-rikorrent wiret il-Fond mingħand il-ġenituri tiegħu, flimkien ma' ħuh, u sussegwentement akkwista l-interità tal-Fond b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar Ruben Casingena fis-6 t'April, 2019.

20. Huwa opportun li din il-qorti tirrileva li, minkejja l-fatt li r-rikorrent sar sid tal-Fond fl-intier tiegħu fis-sena 2019, huwa għandu l-jedd li jiddeduċi f'din il-kawża l-pretensjoni tiegħu għall-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-ġenituri tiegħu b'konsegwenza tal-kirja li kienet mogħtija lill-intimati Francalanza. Huwa għandu l-jedd li jagħmel dan billi huwa werriet tal-ġenituri tiegħu, flimkien ma' ħuh. Fir-rigward ta' dan l-aspett tal-pretensjoni tar-rikorrenti, huma wkoll opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

    i. missier ir-rikorrent, Carmelo Aquilina, miet fid-9 ta' Frar, 1991. Bis-saħħa ta' testment magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela fl-24 ta' Ġunju 1981, ir-rikorrenti wiret kwart indiviż tal-Fond[7];
    ii. omm ir-rikorrent, Giovanna Aquilina, mietet fis-16 ta' Ġunju, 2014, u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata mill-istess testment. B'hekk ir-rikorrent wiret kwart indiviż ieħor tal-proprjetà[8];
    iii. il-ġurisprudenza issa kkonsolidat ruħha dwar il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet simili bħal dik anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[9]. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[10], kif ukoll għad-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023);

[7] Ara folio 17.
[8] Ara folio 15.
[9] 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).
[10] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

iv. l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt*». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrent, meta ġie assenjat il-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2019, kellu jitqies bħala suċċessur waħdu u dirett ta' dak il-fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond[11]. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrent għandu jitqies – sa fejn jirrigwarda l-fond in kwistjoni – bħala uniku werriet, u bħala tali għandu għalhekk il-jedd li jeżiġi l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (fuq ċitata)[12], kif ukoll fid-deċiżjoni ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023)[13];

v. dan ifisser li r-rikorrent għandu jitqies sid tan-nofs indiviż tal-Fond li ddevolva mingħand il-missier b'effett mill-mewt tal-missier, u ċjoè mid-9 ta' Frar, 1991, filwaqt li sar sid tan-nofs indiviż l-ieħor tal-Fond b'effett mill-mewt tal-omm, u ċjoè mis-16 ta' Ġunju 2014. B'effett minn dawk id-dati, ir-rikorrenti jitqies li ġarrab il-vjolazzjoni *de proprio* fir-rigward tar-rispettivi ishma indiviżi tal-Fond. Fir-rigward taż-żmien anterjuri għall-ftuħ tas-suċċessjonijiet rispettivi, r-rikorrenti għandu l-jedd li jippretendi kumpens bħala werriet tal-ġenitur rispettiv, u dan naturalment biss fir-rigward tas-sehem tiegħu *qua* werriet, u kwindi għas-sehem ta' nofs;

vi. f'termini prattiċi, isegwi dan li ġej:

a) fir-rigward tan-nofs indiviż li ġej mill-wirt tal-missier, ir-rikorrent għandu l-jedd għall-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li ġarrab hu stess b'effett mid-9 ta' Frar 1991 'l quddiem. Fir-rigward tal-vjolazzjoni

---

[11] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

[12] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».

[13] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

subita minn missieru qabel id-9 ta' Frar 1991, ir-rikorrent għandu jedd bħala wieħed miż-żewġ werrieta ta' missieru għal nofs il-kumpens pekunjarju li missieru kien talvolta jistħoqqlu, li jiġi effettivament kwart tal-intier. Dan għaliex il-finzjoni maħluqa bl-artikolu 946 tapplika b'lura sad-data tal-ftuħ tal-wirt, u mhux għaż-żmien ta' qabel ukoll;

b) fir-rigward tan-nofs indiviż li ġej mill-wirt tal-omm, ir-rikorrent għandu l-jedd għall-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li ġarrab hu stess b'effett mis-16 ta' Ġunju 2014 'l quddiem. Fir-rigward tal-vjolazzjoni subita minn ommu qabel dik id-data, ir-rikorrent għandu jedd bħala wieħed miż-żewġ werrieta ta' ommu għal nofs il-kumpens pekunjarju li ommu kienet talvolta jistħoqqilha, li jiġi effettivament kwart tal-intier.

21. Illi magħmula dawn l-osservazzjonijiet dwar l-istat ta' vittma tar-rikorrenti u l-mutament ta' dak l-istat minn żmien għal żmien, imiss issa li l-qorti tqis jekk ġiex ippruvat li l-kirja tal-intimati Francalanza taqax taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

22. Illi r-rikorrenti xehed li l-kirja in kwistjoni inbdiet fis-sena 1979, u dan ma ġie kontestat b'ebda mod. Sfortunatament, l-intimati Francalanza, bi żball, ma kkonfermawx id-dikjarazzjonijiet tagħhom bil-ġurament u għalhekk din il-qorti ma tistax tqishom bħala xiehda. L-irċevuti eżebiti minnhom jibdew mis-sena 2008 u l-ktieb antik tal-irċevuti tal-kera jidher li ntilef. Madanakollu l-qorti jidhrilha li x-xiehda tar-rikorrenti mhux kontestata, u korraborata mid-deskrizzjoni tal-Fond kontenuta fid-denunzja li ġiet preżentata lill-awtoritajiet fiskali fid-9 ta' Frar 1992 u li kjarament tiddeskrivi l-Fond bħala mikri (magħmula fi żmien meta l-kiri kien iġib konsegwenzi legali li bosta sidien riedu jevitaw), huma prova adekwata tal-kiri u tal-applikazzjoni tal-Ordinanza f'dan il-każ.

Ikkunsidrat:

23. Illi jmiss li l-qorti tqis il-mertu tal-ilmenti tar-rikorrenti.

24. 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.[14]

25. 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

[14] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

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[15]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' 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*»[16].

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

27. 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.

28. 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.

29. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Francalanza 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 igerbu u l-kera pagabbli mill-intimati baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod

[15] 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.
[16] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrent, u l-ġenituri tiegħu qablu, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjġihom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti 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.

30. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati 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 tar-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 lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

31. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[17]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the

[17] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30/7/2015.

various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful

> effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

32. Illi fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24/6/2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

33. Din il-qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti 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 kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

34. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

35. Din il-vjolazzjoni, li bdiet isseħħ sa mit-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), baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, 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[18].

36. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

37. 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

[18] 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).

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

38. Illi kif diġà ngħad, din il-qorti kif diversament presjeduta innominat perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-Fond mis-sena 1987 sas-sena 2021. Fir-rapport estiż minnha, l-perit tekniku tat żewġ opinjonijiet dwar kif għandu jinħadem dan il-valur lokatizju, iżda fil-konklużjonijiet tagħha esprimiet il-fehma li t-tieni metodu espost minnha kellu jitqies aktar verosimili u radikat fuq ir-realtà tal-fatti, u din il-qorti ma ssib ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn din il-fehma.

39. Illi meta wieħed jikkalibra l-valur lokatizju identifikat permezz tat-tieni metodu espost mill-abbli perit tekniku mal-perjodu li matulu din il-qorti sabet li seħħet leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-awturi tiegħu fit-titolu, jsib li l-ammont kumplessiv ta' kera perċepibbli kieku l-Fond kien vakanti kien ta' €90,953, li jitqassam kif ġej:

- €1,866.50 huwa l-ammont perċepibbli minn missier ir-rikorrent għan-nofs indiviż tiegħu. Minn dan l-ammont ir-rikorrent imissu nofs, bħala wieħed mill-werrieta tal-missier;
- €42,710 huwa l-ammont perċepibbli min-nofs indiviż li kien jappartjeni lill-missier ir-rikorrent wara mewtu, u li jmiss lir-rikorrenti fl-intier tiegħu billi l-Fond ġie assenjat b'diviżjoni lilu, kif fuq spjegat;
- €29,636.50 huwa l-ammont perċepibbli minn omm ir-rikorrenti għan-nofs indiviż tagħha. Minn dan l-ammont ir-rikorrent imissu nofs, bħala wieħed mill-werrieta tal-omm;
- €16,740 huwa l-ammont perċepibbli min-nofs indiviż li kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrent wara mewtha, u li jmiss lir-rikorrent fl-intier tiegħu billi l-Fond ġie assenjat b'diviżjoni lilu, kif fuq spjegat.

40. B'kollox għalhekk il-valur lokatizju spettanti lir-rikorrenti jiġi €75,201.50. 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' €42,112.84.

41. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti u mill-awturi tiegħu għall-perjodi in kwistjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-kera inizjalment imħallsa kienet tammonta għal Lm140, li jiġu €326, fis-sena. Din żdiedet biss għal €330 fis-sena. Ma jidhirx għalhekk li l-intimati Francalanza ħallsu kif imiss iż-żidiet skont l-Att X tal-2009, speċjalment meta wieħed iqis li l-ammont ta' €330 fis-sena kien qed jitħallas anki qabel l-emendi msemmija. Jekk ir-rikorrenti naqas milli jeżiġi l-ħlas sħiħ ta' dak dovut lilu, dak in-nuqqas għandu jbatih hu. Issa l-kera miġbura qed tiġi kalkolata kif ġej:

- €825 huwa l-ammont ta' kera mħallas u dovut lill-missier ir-rikorrent għan-nofs indiviż tiegħu. Minn dan l-ammont lir-rikorrent għandu jiġi mputat nofs, bħala wieħed mill-werrieta tal-missier;
- €4,950 huwa l-ammont ta' kera mħallas u dovut għan-nofs indiviż li kien jappartjeni lill-missier ir-rikorrent wara mewtu, u li jmiss lir-rikorrenti fl-intier billi l-Fond ġie assenjat b'diviżjoni lilu, kif fuq spjegat;
- €4,620 huwa l-ammont ta' kera mħallas u dovut lill-omm ir-rikorrenti għan-nofs indiviż tagħha. Minn dan l-ammont lir-rikorrent għandu jiġi mputat nofs, bħala wieħed mill-werrieta tal-omm;
- €1,155 huwa l-ammont perċepibbli min-nofs indiviż li kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrent wara mewtha, u li jmiss lir-rikorrent fl-intier billi l-Fond ġie assenjat b'diviżjoni lilu, kif fuq spjegat.

42. B'kollox għalhekk €8,827.50. Dan l-ammont se jiġi arrotondat għal €8,900, biex jagħmel tajjeb għaż-żidiet li kienu dovuti skont l-Att X tal-2009 u li r-rikorrenti naqas milli jiġbor.

43. Jekk wieħed inaqqas is-somma ta' €8,900 mis-somma ta' €42,112.84 iġib €33,212.84, u dan huwa l-kumpens pekunjarju li jistħoqqlu r-rikorrenti.

44. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti għalih innifsu, billi dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx[19]. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €2,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti.

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

(i) tilqa' t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati Francalanza;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tad-dispożizzjonijiet fuq imsemmija tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u tal-artikoli 1531Ċ u 1531F introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Eleno u Filomena konjugi Francalanza fuq il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċċjali ta' mija u sittin (160) ġewwa Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ, proprjetà tal-istess rikorrenti;

(iv) tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà fuq imsemmija bi vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(v) tilqa' t-tielet talba kif dedotta;

[19] Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023): «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx*».

(vi) tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf mitejn u tnax-il Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€35,212.84);

(vii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat f'din is-sentenza lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(viii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, minkejja li ġew milqugħa xi eċċezzjonijiet tiegħu, la darba xorta waħda din il-Qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur