PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 118/2023 MS

Avukat Evelyn Caruana Demajo bħala mandatarja f'isem Patricia Wismayer-Bucks, Audrey Alexandra Wach, Ingrid M King, Hector Wismayer, Selwyn John Wismayer, Ian Wismayer, Rolando Elias Wismayer, Edward Elias Wismayer, Ryan Elias Wismayer, ilkoll assenti minn dawn il-Gżejjer

Vs.

Avukat ta' l-Istat

Illum, 15 t'April, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-8 ta' Marzu, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

Ir-rikorrenti kienu sidien tal-fond numru mija u hamsa (105), qabel kien mija u sitta (106), Triq Isouard, il-Marsa.

Dan il-fond kien okkupat b'titolu ta' kera minn Giuseppa Mintoff u kien ilu hekk okkupat sa minn qabel 1-1987 sa meta Giuseppa Mintoff giet nieqsa fil-11 ta' Diċembru 2018 u l-fond ġie lura f'idejn ir-rikorrenti.

Il-kera sal-31 ta' Diċembru 2009, kontrollat taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien ta' tnax-il lira (Lm12) - sebgħa u għoxrin euro u hamsa u disghin centeżmu (€27.95) - fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2010 zdied għal mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis- sena u baqa' hekk jiżdied kull tliet snin skond l-art. 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili.

Dan il-kera kontrollat kien baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq hieles u għalhekk huwa bi ksur tad-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

ir-rikorrenti nomine għaddiet biex titlob lil din il-qorti:

1. tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili huma bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsa bl- art. 1 tal-Ewwel Proto, oll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad- Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkorporat fil-liġi ta' Malta fil-Kap. 319 tal-Liġijiet;

2. tiddikjara illi r-rikorrenti għalhekk jisthoqqilhom kumpens għall-ksur tad- drittijiet fondamentali tagħhom, konsistenti kemm f'danni pekunjarji kalkolati fuq id-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera kontrollat, u kemm f'danni non- pekunjarji;

3. tillikwida dawn id-danni pekunjarji u non-pekunjarji;

4. tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

5. tagħti kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq fiċ-ċirkostanzi

Bl-imgħax u bl-ispejjeż.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fis-27 ta' Marzu 2023, li biha ġie eċċepit:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni. Barra minn dan, ir-rikorrenti jeħtieġilhom wkoll iressqu prova tal-bidliet fl-indirizz tal-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja kienet mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi preliminarjament, l-esponent jirrileva li r-rikorrenti nomine Avukat Caruana Demajo għandha ġġib prova tal-prokura li ngħatat u li verament għandha l-kapaċita' li tidħol fil-vesti tar-rikorrenti għan-nom u in rappreżentanza tagħhom, inkluż ai termini tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi ladarba l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa Kodiċi li ma jinkludix biss dispożizzjonijiet li jirregolaw kirjiet residenzjali, ikun idoneju li r-rikorrenti jindikaw u jillimitaw l-ewwel talba għad-dispożizzjonijiet mill-Kap. 16 li skont huma kienu qegħdin jiksrulhom id-drittijiet fundamental tagħhom;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-

Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li kienu qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment

ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

12. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test.* Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

13. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

14. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

15. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera

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

16. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-11 ta' Diċembru 2018, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

4. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

5. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha l-mandanti tar-rikorrenti jsostnu li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom skont l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond bin-numru mija u ħamsa (105), qabel mija u sitta (106), fi Triq Isouard fil-Marsa (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "il-Fond"). Huma jgħidu li l-Fond kien mikri lil Giuseppa Mintoff, u li din il-kirja kienet protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem "l-Ordinanza"). B'konsegwenza ta' din il-

protezzjoni, huma kienu mġiegħla jibqgħu jikru l-proprjetà tagħhom, u dan versu kera li kienet wisq anqas minn dik il-kera li skont huma kellhom jirċievu kieku l-Fond kellu jinkera f'suq ħieles. Għalhekk huma ressqu din il-kawża.

6. Illi f'azzjoni ta' din ix-xorta, r-rikorrenti huma mistennija li jressqu provi suffiċċjenti sabiex juru li huma tassew għandhom jew kellhom fiż-żmien rilevanti possediment fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll li dak il-possediment kien soġġett għal kirja li kienet taqa' taħt l-operazzjoni tal-Ordinanza.

7. Fir-rigward tat-titolu tagħhom, ir-rikorrenti ressqu bi prova kopja ta' kuntratt li ġie riċevut min-Nutar Josef Christian Masini Vento fil-21 ta' Frar, 2022[1], li bih huma biegħu l-Fond lil terzi. Mill-provenjenza ndikata fuq dan il-kuntratt, jirriżulta li l-Fond kien ġie oriġinarjament akkwistat minn Giuseppe, Antonio, Carmela u Francesco Saverio aħwa Zahra permezz ta' kuntratt ta' rkupru kif deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u li kien datat 31 ta' Lulju 1946. Jingħad li Giuseppe, Antonio u Carmela aħwa Zahra, permezz ta' tliet testmenti (tnejn minnhom riċevuti fl-24 t'Ottubru 1961 u ieħor fit-23 ta' Novembru 1961, ilkoll fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius), il-Fond ħalla b'legat lill-ulied Rosanna Wismayer, soġġett għal jedd t'użufrutt favur l-omm. L-istess għamel Francesco Saverio Zahra b'testment riċevut mill-istess Nutar Agius fit-13 t'Awwissu 1966. Rosanna Wismayer mietet fil-15 ta' Frar 1992, u kellha sebat itfal, ċjoè Patricia, Ivan, Ingrid, Audrey, Hector, Selwyn u Damaris Joan. L-immissjoni fil-pussess favur l-aħwa Wismayer sar b'kuntratt tal-15 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Damaris Joan Wismayer mietet fl-4 ta' Frar 2017, u wirtuha t-tliet uliedha Edward, Ryan u Roland.

8. Illi l-qorti qed taċċetta din il-prova bħala prova tat-titolu. Qed tagħmel hekk mhux għax fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2024[2], l-Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. Wara kollox, l-azzjoni dwar ksur tad-dritt fundamentali protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll neċessarjament u loġikament għandha bħala wieħed mill-elementi kostituttivi tagħha l-prova tal-possediment, u għalhekk min iressaq azzjoni taħt dak l-artikolu huwa fid-dmir li jipprova l-possediment kemm jekk issir u kemm jekk ma ssirx

---

[1] Ara folio 34.
[2] Ara folio 53.

eċċezzjoni f'dan is-sens. Il-qorti qed taċċetta l-prova magħmula permezz tal-kuntratt fuq imsemmi minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 629(ċ) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u fid-dawl tal-fatt li l-awtentiċità tal-kopja eżebita ma ġietx kontestata. Barra minn hekk, il-qorti tqis din il-prova bħala suffiċċjenti meta tqis li l-azzjoni odjerna m'hijiex waħda rivendikatorja, u għalhekk mhux mistenni mir-rikorrenti li jagħmlu prova daqstant rigoruża tat-titolu tagħhom.

9. Madanakollu bl-istess mod kif il-qorti qed tieħu ippruvat bl-eżibizzjoni tal-kuntratt preċitat it-titolu tar-rikorrenti, hekk ukoll trid tieħu bħala ippruvat il-fatt li t-titolu tar-rikorrenti kien soġġett għal jedd t'użufrutt favur Rosanna Wismayer, liema jedd t'użufrutt intemm bil-mewt tagħha fil-15 ta' Frar 1992. Din il-qorti diġà wriet il-fehma tagħha f'diversi okkażjonijiet li fejn fond ikun soġġett għal użufrutt, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn deprivazzjoni fit-tgawdija tal-possediment, u mhux is-sid għeri. Fehma din li hija mħaddna anki mill-Qorti Kostituzzjonali (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[3]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[4]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[5]). Ir-rikorrenti setgħu forsi jkollhom il-jedd illi jirreklamaw il-kumpens li kien imiss lill-użufruttwarja Rosanna Wismayer għall-ksur tad-drittijiet tagħhom kieku wrew li huma l-werrieta tagħha. Iżda din il-prova ma saritx, u fl-assenza ta' provi, din il-qorti ma tistax tippreżumi (ara f'dan is-sens u dwar fattispeċi simili ***Elfrida sive Freda Guillaumier et vs. Avukat Ġenerali***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023; kif ukoll ***Alfred Mallia Milanes vs. Joseph Fabri et***, Qorti Kostituzzjonali, 26/2/2024).

10. Illi hekk ukoll il-qorti qed tqis ippruvat illi l-Fond tassew kien soġġett għall-kirja li kienet protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Prova din li ġiet abbundantement magħmula bix-xiehda tar-rikorrenti nomine u bir-rendikont minnha eżebit[6] u kkonfermat minnha bil-ġurament[7].

11. Imiss għalhekk li jiġi nvestit il-meritu.

[3] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[4] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.
[5] Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023.
[6] A folio 30.
[7] Ara a tergo ta' folio 54.

12. 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.[8]

13. 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*

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

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[9]. *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*»[10].

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

15. 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.

16. 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.

17. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilina u dik li, skont il-perizja ġudizzjarja teknika estiża

[9] 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.
[10] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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-inkwilina 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 r-rikorrenti, wara li ntemm l-użufrutt ta' Rosanna Wismayer, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

18. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-inkwilina l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, tkompli tokkupa 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 jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

19. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-appartament in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum 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, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

20. 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, u dan b'effett mill-15 ta' Frar 1992 (meta mietet l-użufruttwarja Rosanna Wismayer) sal-11 ta' Diċembru 2018 (meta ntemmet il-kirja).

21. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

22. 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 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.

23. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni għaż-żmien identifikat mill-qorti kien stmat mill-perit tekniku fl-ammont ta' €35,035.

24. Minn dan l-ammont, 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' €19,619.60.

25. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-inkwilina wkoll matul iż-żmien rilevanti. Mill-

provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal waqt il-perjodu rilevanti kien ta' €2,857.31.

26. Isegwi li dan l-ammont, imnaqqas mis-somma ta' €19,619.60, iġib €16,762.29.

27. Għall-kompletezza, jingħad li r-rikorrenti Edward Elias Wismayer, Ryan Elias Wismayer u Rolando Elias Wismayer jieħdu minn dan il-kumpens bħala werrieta ta' ommhom għall-maġġor parti taż-żmien tal-vjolazzjoni, billi l-werrieta għandhom il-jedd għall-kumpens pekunjarju dovut lill-awtur tagħhom.

28. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx, u għalhekk, la darba r-rikorrenti Edward Wismayer, Roland Wismayer u Ryan Wismayer saru sidien tal-fond biss meta mietet ommhom fl-4 ta' Frar 2017, u tenut kont li s-sena ta' wara ntemmet il-kirja, l-qorti qed issib li mhux dovut kumpens taħt dan ir-ras lil dawn ir-rikorrenti.

29. Fir-rigward tar-rikorrenti l-oħrajn, din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni filwaqt li r-rikorrenti in kwistjoni kienu effettivament sidien sħaħ tal-Fond u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €3,000 bejniethom, hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza.

30. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

    (i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

    (ii) tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza msemmija f'din is-sentenza, kif ukoll l-artikoli 1531Ċ u 1531F tal-Kodiċi Ċivili, kif promulgati bl-Att X tal-2009, wasslu għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-awturi tagħhom kif spjegat għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħarsa mill-

artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkorporat bħala liġi f'Malta permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u dan limitatament għall-perjodu mill-15 ta' Frar 1992 sal-11 ta' Diċembru 2018;

(iii) tiddikjara li r-rikorrenti jistħoqqilhom kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali misjub f'din is-sentenza;

(iv) tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti kollha fis-somma ta' sittax-il elf seba' mija tnejn u sittin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€16,762.29), u tillikwida l-kumpens non-pekunjarju dovut lir-rikorrenti kollha ħlief lir-rikorrenti Edward Elias Wismayer, Ryan Elias Wismayer u Rolando Elias Wismayer fis-somma ta' tliet elef Ewro (€3,000);

(v) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur