MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta’ Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 560/2022 LM

Emanuel Avallone (K.I. nru. 15551(M)) u b’digriet tat-2 ta’ Mejju, 2023, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta’ Gaetano Avallone (K.I. nru. 0368254(M)), Ray Avallone (K.I. nru. 0368354(M)), Anthony sive Twanny Avallone (K.I. nru. 0610349(M)) u Doris Scerri (K.I. nru. 0430856(M)), wara li ġie nieqes Emanuel Avallone

vs.

L-Avukat tal-Istat, u Jane Falzon (K.I. nru. 0057233(M)), u b’digriet tat-18 ta’ Ottubru, 2023, l-atti ġew trasfużi f’isem Raymond Falzon (K.I. nru. 770455(M)), Rita Mizzi (K.I. nru. 84757(M)), Martin Falzon (K.I. nru. 284860(M)), Marlene Pisani (K.I. nru. 296962(M)) u Sandra Vella (K.I. nru. 483764(M)), wara li ġiet nieqsa Jane Falzon

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta’ Ottubru, 2022, mir-rikorrent **Emanuel Avallone (K.I. nru. 15551(M))**[1], [minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti’], fejn ġie sottomess dan li ġej:

[1] B’digriet tat-2 ta’ Mejju, 2023, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta’ Gaetano Avallone (K.I. nru. 0368254(M)), Ray Avallone (K.I. nru. 0368354(M)), Anthony sive Twanny Avallone (K.I. nru. 0610349(M)) u Doris Scerri (K.I. nru. 0430856(M)), wara li ġie nieqes Emanuel Avallone.

"Jesponi umilment:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossia mezzanin bin-numru tnejn u disgħin (92) fi Triq Isouard, Marsa, liema fond kien ġie akkwistat minn Emmanuele Avallone, missier ir-rikorrenti, in forza ta' kuntratt pubbliku datat 16 ta' Novembru 1970 in atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok A);*

2. *Illi, sussegwentement, dan il-fond ddevolva favur ir-rikorrenti b'titolu ta' legat wara l-mewt ta' ommu Salvina Avallone hekk kif jirriżulta mill-att ta' immissjoni fil-pussess datat 20 ta' Mejju 2016 in atti tan-Nutar Joseph Abela (Dok B). Min-naħa tagħha l-imsemmija Salvina Avallone kienet wirtet lill-premorjent żewġha Emmanuele Avallone u dana in forza tal-aħħar testment tiegħu datat 7 ta' Diċembru 2005 (Dok Ċ) li, permezz tiegħu, Salvina Avallone kienet ġiet istitwita bħala eredi universali ta' żewġha;*

3. *Illi permezz tal-att datat 20 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, saret id-dikjarazzjoni ta' trasferiment* causa mortis *rigwardanti l-imsemmi fond mir-rikorrenti (Dok D);*

4. *Illi, l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Jane Falzon armla minn Joseph Falzon u l-mejjet żewġha, għal għexieren ta' snin, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-mejtin ġenituri tiegħu, liema kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi, ai termini tal-emendi li daħlu fis-sens bis-saħħa tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera kienet tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonat għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, liema awmenti kienu wasslu sabiex l-aħħar kera pagabbli tkun fl-ammont ta' EUR230 fis-sena, liema kera hija waħda irriżorja meta wieħed iqis li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond;*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija mill-inkwilina intimata Jane Falzon bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti;*

7. *Illi l-kondizzjonijiet imposti mill-istess Liġi huma sproporzjonati billi l-piżijiet huma mitfugħin għal kollox fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-uniku kumpens offrut għad-deprivazzjoni indefinita tal-pussess tal-fond imsemmi hija li r-rikorrenti jirċievi żieda miżera meta m'għandu ebda prospett konkret li jirriprendi l-pussess ta' ħwejġu;*

8. *Illi għalkemm l-esponenti għandu bżonn il-fond in kwistjoni sabiex ikollu saqaf fuq rasu wara li rritorna lura lejn Malta minn New Zealand, huwa m'għandux rimedju effettiv sabiex jieħu pussess lura tal-fond in kwantu l-każijiet fejn ir-*

rikorrenti jista' jirriprendi l-pussess lura tal-fond proprjetà tiegħu huma f'każi limitati biss għal ċirkostanzi meta sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu iżda wkoll il-Bord li Jirregola l-Kera irid ikun sodisfatt illi l-inkwilina għandha dar oħra fejn toqgħod, b'titolu ta' proprjetà skont l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda mhux meta l-inkwilina tkun laħqet l-età ta' ħamsa u sittin (65) sena jew aktar;

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kien kostrett li jużufruwixxi mir-rimedju mogħti bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, u intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (*Emmanuel Avallone vs Jane Falzon, *Rikors Nru 929/2021/LC) li ġew konklużi permezz ta' sentenza mogħtija mill-istess Bord fit-18 ta' Lulju 2022, liema sentenza għaddiet in ġudikat (Dok E);*

10. *Illi permezz ta' dik is-sentenza, il-kera annwali tal-fond in kwistjoni ġiet awmentata sal-massimu permess mill-artikolu 4A tal-Kap. 69 ta' tnejn fil-mija (2%) sabiex b'hekk il-kera pagabbli llum hija ta' elfejn u mitt ewro (EUR2,100) fis-sena li saret dovuta b'effett mid-data tas-sentenza;*

11. *Illi, nonostante din iż-żieda, l-esponenti mhuwiex f'posizzjoni li, bil-kera perċepibbli mingħand l-inkwilina Jane Falzon ta' EUR175 fix-xahar, isib post, anke jekk ċkejken, fejn jista' jabita, u għalhekk preżentement qed jistrieħ fuq il-karità ta' oħtu li ospitatu go ħwejjiġha, b'inkonvenjenza kbira għaliha u għal familtha. Dana juru f'termini reali kemm iż-żieda stabbilita fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 qegħda tipperpetwa żbilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid billi r-rikorrenti għadu qed isofri minn leżjoni tad-drittijiet tiegħu mingħajr rimedju effettiv;*

12. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;*

13. *Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

    a. *Tiddikjara u tiddeċiedi li, fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;*

b. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni;

c. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-iStat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti sia danni pekunjarji u sia danni morali b'riżultat tal-leżjoni sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;

d. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati, jew min minnhom u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Novembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew ġew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu, kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. ILLI, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data';

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex

jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrent. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta *irrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>";

6. ILLI, partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, u wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ta deċiżjoni fit-18 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha awmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' elf u disa' mitt Ewro [sic!] *(EUR2,100) fis-sena, ekwivalenti għall-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess deċiżjoni tal-Bord tikkonferma wkoll li l-iskop soċjali tal-liġi għadu preżenti, stante illi l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

7. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

8. ILLI, finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'riferenza għat-talba ċ, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Jane Falzon** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Falzon][2], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Diċembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti mhijiex il-leġittima kontradittriċi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi hija m'għandhiex tiġi kkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadina assigurat li tottempra ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandha tiġi hekk ddikjarata u meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi konsegwentement, il-kumpens mitlub fit-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma jista' jiġi b'xi mod addebitat lill-esponenti;*
3. *Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxiet ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti aġixxiet ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li hija dejjem ħallset l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem ħadet ħsieb il-fond in kwistjoni;*
4. *Illi l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi, b'kera ogħla skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-KAP. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bis-saħħa tal-Att XXIV 2021, u saħansitra kienu intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (*Emanuel Avallone vs Jane Falzon, *Rikors Numru 929/2021LC);*
5. *Illi fil-proċeduri hawn fuq ċitati, u ċioe* Emanuel Avallone vs. Jane Falzon, *il-Bord li Jirregola l-Kera sab* "illi l-intimata Jane Falzon ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta."

[2] B'digriet tat-18 ta' Ottubru, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Raymond Falzon (K.I. nru. 770455(M)), Rita Mizzi (K.I. nru. 84757(M)), Martin Falzon (K.I. nru. 284860(M)), Marlene Pisani (K.I. nru. 296962(M)) u Sandra Vella (K.I. nru. 483764(M)), wara li ġiet nieqsa Jane Falzon.

6. *Illi l-esponenti hija pensjonanta u tgħix weħidha u għalhekk ikun ta' detriment kbir għaliha li kieku kellha titlef darha* [recte] *stante l-fatt illi din m'għandha l-ebda alternattiva ta' fejn tista' tmur tgħix;*

7. *Illi ai termini tat-tieni talba tar-rikorrenti, fejn qiegħed jintalab rimedju li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi, ċertament li dan m'għandux jirrifletti fi żgumbrament tal-esponenti, primarjament għaliex m'huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi tittratta u tiddeċiedi tali talba, u kemm għaliex, kif diġà ingħad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponenti, qua ċittadina.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tiġi kkastigata għaliex ottemprat ruħha mal-ordni leġittima tal-liġi;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost t-talbiet għandhom jiġu miċħuda peress illi l-Istat għandu dritt illi jintroduċi leġislazzjoni sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-għanijiet xierqa fl-interess ġenerali u l-esponenti tgawdi l-proprjetà mertu tal-kawża ai termini tal-liġijiet li għamel l-Istat u bi dritt u mhux b'titolu abbużiv, u illegali, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

10. *Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil din Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte. Dan dejjem taħt dawk il-provvedimenti kollha neċessarji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Joe Grech** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-7 ta' Lulju, 2023, u ħalfu fit-3 ta' Awwissu, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-koproprjetarji tal-fond nru. 92 fi Triq Isouard, Marsa, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond huma wirtu mingħand ħuhom Emanuel Avallone, li miet fil-mori tal-proċeduri odjerni fit-23 ta' Diċembru, 2022[3], u dan bis-saħħa tat-tesment tiegħu tas-16 ta' Diċembru, 2022, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.[4] Skont kif jirriżulta mill-kopja tal-att tal-immissjoni fil-pussess magħmul quddiem in-Nutar Joseph Abela fl-20 ta' Mejju, 2016[5], u mill-kopja tat-testment ta' missieru Emmanuele Avallone[6], il-fond kien iddevolva fuq ir-rikorrent Emanuel Avallone b'titolu ta' legat mill-wirt ta' ommu Salvina Avallone u millo-wirt ta' missieru Emmanuele Avallone. Mill-kopja tal-att pubbliku tas-16 ta' Novembru, 1970, magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[7], jirriżulta li dan tal-aħħar kien akkwista l-fond permezz ta' xiri kif soġġett għal ċens perpetwu. Jingħad li l-fond kien ilu mikri lill-intimata Jane Falzon għal bosta snin minn meta ġiet miftehma l-kirja mal-antekawża tar-rikorrenti, l-imsemmija mejtin Emmanuele u Salvina konjuġi Avallone, liema kirja hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz tal-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, il-kera żdiedet darba kull tliet snin biss, u dan proporzjonalment maż-żieda fl-Indiċi ta' Inflazzjoni *ai termini* tal-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. B'hekk il-kera pagabbli hija llum €230 fis-sena, li huwa allegat li hija waħda rriżorja, meħud in

[3] Ara kopja taċ-ċertifikat tal-mewt 'Dok A' *a fol.* 45.
[4] Ara kopja 'Dok B' *a fol.* 46.
[5] Dok "B" *a fol.* 9.
[6] Kopja 'Dok "C"' *a fol.* 11.
[7] Kopja vera 'Dok "A" *a fol.* 6.

konsiderazzjoni l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ. Ġie sottomess li l-protezzjoni li joffru lill-intimata Jane Falzon id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, huma inġusti u ma jippermettux bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. Dan wassal għal ksur tad-drittjiet fundamentali tas-sidien kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], minħabba l-isproporzjon li toħloq il-liġi, fejn il-piż huwa mitfugħ għal kollox fuqhom minħabba ż-żieda miżera kkontemplata, u l-fatt li m'hemmx prospett konkret ta' meta huma ser jieħdu lura ħwejjiġhom. Meta ġie lura Malta minn New Zealand, ir-rikorrent Emanuel Avallone, cjoe l-antekawża ta' dawk ir-rikorrenti li fuqhom ġew trasfużi l-atti, kellu bżonn saqaf fuq rasu, iżda huwa ma kellu l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond stante dak li jipprovdi il-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69. Għalhekk minflok huwa kien intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Emmanuel Avallone *vs.* Jane Falzon**, Rik. nru. 929/2021/LC, li ġew deċiżi permezz ta' sentenza tat-18 ta' Lulju, 2022, u li għaddiet in ġudikat, fejn il-kera annwali tal-fond ġiet awmentata sal-massimu permess mill-artikolu 4A tal-Kap. 69, u għalhekk illum il-kera pagabbli kull sena hija fl-ammont ta' €2,100. Sadanittant ir-rikorrent Emanuel Avallone ma kienx f'pożizzjoni li bil-kera ta' €175 fix-xahar huwa jsib post fejn jgħix, u għalhekk huwa kellu jaċċetta li joqgħod m'oħtu. Minn dan kollu kien jidher kemm iż-żieda kkontemplata fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 qiegħda toħloq żbilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid, fejn filwaqt li dan tal-aħħar qiegħed isofri minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, huwa m'għandu l-ebda rimedju effettiv.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu; (b) safejn l-ilment tar-rikorrenti jistrieħ fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa insostenibbli *ai termini* tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ċ) safejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, fejn hemm miżura li tikkontrolla l-użu tal-proprjetà bħal fil-każ odjern, din għandha tissodisfa tliet elementi li huma l-legalità, l-interess pubbliku u l-proporzjonalità; (d) il-liġijiet attakkati huma ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jitkeċċew minn ġo darhom hekk kif jagħlaq it-terminu tal-kirja pattwita, iżda wkoll jassiguraw li s-sid jirċievi kera adegwata, meħud in konsiderazzjoni l-iskop soċjali, u li dan jista' jitlob awment kull tant żmien fejn jittieħed in konsiderazzjoni l-valur tal-fond fis-suq miftuħ; (e) f'ċirkostanzi fejn hemm interess ġuridiku leġittimu, huwa aċċettat li l-kumpens ma jirriflettix il-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq miftuħ; (f) m'hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità fejn daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, u wara s-sentenza tal-Bord tat-18 ta' Lulju, 2022, fejn ġiet awmentata l-kera li għandha titħallas lis-sid, u l-Bord ikkonferma l-iskop soċjali fid-dawl tal-fatt li l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; (ġ) jekk kellhom jiġu applikati l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq, tinħoloq kriżi fejn jintefa' piż fuq ħafna familji, liema piż huma ma jkunux jifilħuh; (g) l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni mhux applikabbli għaliex dan jorbot biss l-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u ma kienx ġie traspost fil-Kap. 319.

6. L-intimata Falzon laqgħet permezz tas-segwenti eċċezzjonijiet: (a) preliminarjament hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet kif impostati, u għaldaqstant għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) għalhekk ukoll ma tistax tinżamm responsabbli għall-kumpens mitlub permezz

tat-tielet u tar-raba' talba; (ċ) hija dejjem ħarset id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u anki dawk tal-Kodiċi Ċivili, u għaldaqstant ma jistax jingħad li hija aġixxiet b'mod ħażin, abbużiv u/jew mhux skont il-liġi; (d) hija qiegħda tokkupa l-fond b'titolu validu skont il-liġi, b'kera li għoliet skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, wara li ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord fl-ismijiet **Emanuel Avallone *vs.* Jane Falzon**, Rik. nru. 929/2021LC; (e) fl-imsemmija proċeduri l-Bord kien sab li hija ma teċċediex il-kriterji stabbiliti permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (f) hija pensjonanta u tgħix waħedha, u jkun ta' ħsara għaliha jekk titlef darha, u dan fejn m'għandha l-ebda alternattiva fejn tista' tgħix; (ġ) għal dak li jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, ir-rimedju mogħti m'għandux ikun l-iżgumbrament għaliex din il-Qorti mhijiex kompetenti li tittratta u tiddeċiedi din il-kwistjoni, u anki għaliex kwalunkwe rimedju għandu jingħata biss mill-Gvern ta' Malta; (g) hija m'għandhiex tbati spejjeż tal-proċeduri odjerni; (għ) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex l-Istat għandu kull dritt li jippromulga liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-għanijiet xierqa li jkunu fl-interess ġenerali, u hija tgawdi l-fond skont il-liġijiet li għamel l-Istat; (ħ) għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew: (a) kopja vera tal-att pubbliku tas-16 ta' Novembru, 1970[8], li permezz tiegħu Emmanuele Avallone, l-antekawża tar-rikorrent Emanuel Avallone, kien akkwista l-fond in kwistjoni; (b) kopja vera ta' att ta' immissjoni fil-pussess tal-20 ta' Mejju, 2016[9], li permezz tiegħu r-rikorrent Emanuel Avallone ġie immess fil-pussess tal-fond

[8] *Supra.*
[9] *Supra.*

in kwistjoni; (ċ) kopja tat-testment ta' Emmanuele Avallone tas-7 ta' Diċembru, 2005[10]; (d) kopja oħra tal-att ta' immissjoni fil-pussess suriferit; (e) kopja ta' sentenza tal-Bord tat-18 ta' Lulju, 2022[11], fl-ismijiet **Emmanuel Avallone *vs.* Jane Falzon**, Rik. nru. 929/2021LC; u (f) stima tal-fond imħejjija mill-Perit Stephen Micallef.[12]

8. Flimkien ma' rikors fejn ir-rikorrenti għamlu talba lill-Qorti sabiex l-atti jiġu trasfużi f'isimhom bħala eredi universali tar-rikorrent Emanuel Avallone, huma esebew: (a) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Emanuel Avallone[13]; (b) kopja tat-testment tiegħu[14]; u (ċ) kopja tar-riċerki testamentarji tiegħu.[15]

9. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2023, ir-rikorrenti esebew *affidavit* tal-**Avukat Josette Grech** immarkat 'Dok JG'.[16] Permezz tal-imsemmi *affidavit*, ix-xhud xehdet li d-dokument anness u mmarkat 'Dok JG1', kien jikkonsisti f'dikjarazzjoni li saret quddiemha b'mod verbali minn Emanuel Avallone fl-14 ta' Novembru, 2022. Spjegat li d-dokumenti annessi ma' dik id-dikjarazzjoni kienu ngħataw lilha mill-istess rikorrent Emanuel Avallone, fejn kien hemm l-intenzjoni li d-dikjarazzjoni u l-imsemmija dokumenti jiġu ġuramentati u ppreżentati fl-atti tal-proċeduri odjerni, iżda kien ġie rikoverat fl-Isptar fejn miet fit-23 ta' Diċembru, 2022. Fid-dikjarazzjoni tiegħu, Emanuel Avallone jispjega li huwa proprjetarju tal-fond in kwistjoni, liema fond kien inxtara mill-ġenituri tiegħu permezz ta' kuntratt pubbliku tas-16 ta' Novembru, 1970, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Sussegwentement il-fond kien tħalla lilu bħala legat, u fl-20 ta' Mejju, 2016,

[10] *Supra.*
[11] 'Dok "E"' *a fol.* 20.
[12] 'Dok "F"' *a fol.* 26.
[13] 'Dok A' *a fol.* 45.
[14] 'Dok B' a *fol.* 46.
[15] 'Dok C' a *fol.* 49.
[16] A *fol.* 57.

kien sar l-att ta' immissjoni fil-pussess quddiem in-Nutar Joseph Abela. Fl-istess jum sar ukoll l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis.* Żied jgħid li ommu kienet mietet fid-9 ta' Settembru, 2012. Ir-rikorrent spjega li l-fond kien ilu mikri għal bosta snin lill-intimata Jane Falzon u lir-raġel tagħha, u huwa kien beda jirċievi l-kera mill-15 ta' Diċembru, 2012, meta din kienet fl-ammont ta' €200, u fis-sena 2017 żdiedet għal €220 b'effett mill-15 ta' Diċembru, 2017, u għal €230 b'effett mill-15 ta' Diċembru, 2020. Peress li f'dak iż-żmien huwa kien jgħix barra minn Malta, oħtu Mary kienet tirċievi l-kera għan-nom tiegħu, u anki dehret f'ismu fuq l-att ta' immissjoni fil-pussess u ta' dikjarazzjoni *causa mortis*. Spjega li meta ddeċieda li jirritorna lura lejn Malta, huwa ried ikollu fejn joqgħod, iżda żgur ma kienx ser isib fejn jikri bil-kera li huwa kien jirċievi mingħand l-intimata Jane Falzon. Huwa kien bagħat ittra lil din tal-aħħar sabiex jgħolli l-kera, iżda sussegwentement huwa kien kostrett li jintavola proċeduri quddiem il-Bord, li ddeċieda t-talba tiegħu fit-18 ta' Lulju, 2022. Ir-rikorrent Emanuel Avallone spjega li meta fit-18 ta' Lulju, 2022, huwa kien irritorna minn New Zealand, huwa ma kellu l-ebda għażla għajr li joqgħod għand oħtu, iżda mbagħad kellu jfittex fejn imur joqgħod waħdu, fejn madankollu ma setax jikri post diċenti bil-kera li l-Bord kien iddeċieda li huwa kellu jirċievi mingħand l-inkwilina. Għalhekk huwa kien sab jikri appartament li kien jaqsam ma' terza persuna barranija li huwa ma kienx jafha, u dan għaliex ma setax iħallas il-kera kollha ta' €700 fix-xahar. Ir-rikorrent Emanuel Avallone spjega li huwa kien ibati b'diversi kundizzjonijiet mediċi, u fil-5 ta' Jannar, 2023, kien ser isir intervent mediku f'qalbu. Spjega li dan kollu kien qed jikkawżalu ċerta ansjetà, tant li ma setax jorqod bil-lejl, u dan għaliex huwa ma kellu l-ebda proprjetà oħra fejn imur jgħix. Iddikjara li huwa kien tilef bosta kirjiet minn fuq il-fond, u dan filwaqt li huwa ma setax jikri post diċenti fejn joqgħod.

10. Permezz ta’ nota ppreżentata waqt l-udjenza tad-9 ta’ Ġunju, 2023, ġiet ippreżentata kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tal-intimata Jane Falzon[17] u vera kopja tal-ktieb tal-kera.[18]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Joe Grech** ippreżenta r-rapport tiegħu fis-7 ta’ Lulju, 2022.[19] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fis-16 ta’ Ġunju, 2023, għadda sabiex iddeskriva kif inhu mqassam. Spjega li dan jikkonsisti f’mezzanin ta’ madwar 55m^2 kejl intern fit-tieni sular, u bl-arja tiegħu. Iddikjara li fil-fehma tiegħu l-imsemmi fond jinsab fi stat strutturalment san, u huwa miżmum pjuttost tajjeb. Iddikjara li *‘[g]ħalkemm il-fond jinkludi l-arja tiegħu, li tista’ tiġi żviluppata, l-esponent qiegħed għal fini ta’ din l-istima jieħu konjizzjoni biss ta’ l-użu tal-arja u l-valur kummerċjali tagħha qiegħed jiġi njorat’.* Aktar kmieni fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega kif huwa kien wasal għall-valuri lokatizji tal-fond bejn is-sena 2012 u s-sena 2022, billi qabel xejn ikkalkula l-valur tiegħu fil-preżent bħala liberu u frank u mingħajr għamara. Imbagħad huwa ħareġ il-valuri għas-snin ta’ qabel billi rrefera għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta’ Malta, iżda aġġustat skont il-valuri ta’ proprjetajiet oħra mibjugħin fiż-żona. Qal li mbagħad ikkunsidra wkoll: (a) ir-rapport Djar/EY maħruġ f’Diċembru, 2021, kif ukoll il-*‘Property Market Overview 2022’;* (b) ir-rapport *‘Property Market Study March 2022’* u *‘The Malta Property Landscape’* imħejjija minn Grant Thornton; u (ċ) *‘The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority)’.*

12. Permezz ta’ nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-15 ta’ Settembru, 2023, l-Avukat Tiffany Ann Attard għall-eredi tal-intimata Jane Falzon, ippreżentat

---

[17] *A fol.* 75.
[18] *A fol.* 76 *et seq.*.
[19] *A fol.* 73 *et seq.*

kopja ta' *email* mingħand in-Nutar Sandra Bugeja, fejn ġie ddikjarat li r-riċerki testamentarji tal-imsemmi ntimata Jane Falzon ma kienux għadhom lesti.

13. Flimkien ma' rikors fejn l-intimati għamlu talba lill-Qorti sabiex l-atti jiġu trasfużi f'isimhom bħala eredi universali tal-intimata Jane Falzon, huma esebew (a) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tagħha[20]; (b) kopja tar-riċerki testamentarji tagħha[21]; u (ċ) kopja tat-testment tagħha.[22]

14. Permezz ta' nota ppreżentata fid-29 ta' Novembru, 2023, l-intimati ppreżentaw kopja vera tal-ktieb tal-kera bl-irċevuti bejn l-20 ta' Diċembru, 1974, u t-28 ta' Ottubru, 2022[23], u kopja ta' *affidavit* tal-intimata Jane Falzon li kien ġie ppreżentat quddiem il-Bord fil-proċeduri suriferiti.[24]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati l-oħra.

16. Fl-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li safejn l-ilment tar-rikorrenti jistrieħ fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Mhux tal-ewwel li tressqet quddiem din il-Qorti eċċezzjoni bħal din, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca**

[20] 'Dok A' a *fol.* 100.
[21] 'Dok B' a *fol.* 101.
[22] 'Dok D' a *fol.* 104.
[23] 'Dok. A' a *fol.* 113.
[24] 'Dok. B' a *fol.* 134.

***vs.* Avukat tal-Istat et**[25], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern, stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

17. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata Falzon kienet argumentat li hija mhijiex il-leġittima kuntradittriċi tat-talbiet tar-rikorrent, ġaladarba m'għandhiex tiġi kkundannata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati aventi kawża tagħha jissollevaw l-istess kwistjoni wkoll fejn din tolqot lilhom. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tal-intimata Falzon li ġiet nieqsa fil-mori tal-proċeduri, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha kif sostnuta mill-intimati, u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju. Tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu proprju t-titolu tal-kirja li kellha ommhom, u konsegwentement kwalunkwe dritt jew obbligu li huma jista' jkollhom fir-rigward tal-istess kirja. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tagħha ġustifikata, u tiċħadha.

18. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra li qajmu l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati l-oħra, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li l-fatti kif esposti minnhom flimkien mal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-

[25] Kost. 80/19LM.

2021, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġaladarba l-Qorti sabet li r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni in sostenn tal-ilment tagħhom ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond, hija qiegħda tastjeni milli tikkunsidra l-ilment tagħhom fejn jolqot dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

19. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[26]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex

[26] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva għalhekk li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[27], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[28]

23. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. 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* Amato Gauci, *cited above,*

[27] App. 8793/79, 21.02.1986.
[28] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *§57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[29]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 2012 'il hawn, li hija s-sena meta mietet Salvina Avallone, omm l-antekawża tar-rikorrenti, li ħalliet il-fond lill-istess antekawża bħala legat, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat minnu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih kienet saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom. Tikkunsidra li fil-każ odjern, l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis ukoll li l-antekawża tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti, baqgħu fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[30], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li

---

[29] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[30] App. 50570/13, 30.01.2018.

d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif diġà rrilevat din il-Qorti, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li saħansitra jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[31], fejn ingħad illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and*

[31] 26.09.2006.

excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati, li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom ir-rikorrenti u anki l-antekawża tagħhom, li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[32]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by 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)".

27. Barra minn hekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata

[32] App. 1046/12, 30.07.2015.

sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

> *"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, 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)."*[33]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-imsemmija rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[34], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

[33] Cassar v. Malta, *Supra.*
[34] 29.04.2016.

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[35], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[36] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

32. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn d-9 ta' Settembru, 2012, u t-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, id-dħul kien ikun ta' madwar €14,033.33, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 89:

---

[35] 27.06.2019.
[36] 30.09.2016.

Sena	**€**
09.09.12 sa 31.12.12	1200/12x4=400
2013	1200
2014	1200
2015	1200
2016	1200
2017	2000
2018	2000
2019	2000
2020	2000
01.01.21 sa 28.05.21	2000/12x5=833.33
B'kollox	**14,033.33**

meta fil-fatt id-dħul attwali kif jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti a *fol* 130 *et seq.* kien ta' madwar **€2,090**, kif ġej:

Sena	**€**
2012	200
2013	200
2014	200

2015	200
2016	200
2017	200
2018	220
2019	220
2020	220
2021	230
B'kollox	**2,090**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu.

33. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti, anki dawk tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-imsemmi antekawża, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti. Hawnhekk il-Qorti żżid tgħid li l-intimati għandhom raġun meta jsostnu li huma ma jaħtu xejn għall-ksur allegat, u konsegwentement m'għandhomx jiġu kkundannti jħallsu d-danni jew l-ispejjeż tal-proċedura odjerna.

34. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati

minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[37], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzz-jonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef seba' mija tmienja u sittin Euro u sitta u sittin ċenteżmu (€5,768.66) wara li mis-somma ta' €14,033.33 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien sar tnaqqis gradwali ta' (a) 30% minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom; (b) 20% stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (ċ) u anki tnaqqis ta' €2,090 rappreżentanti

[37] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000.00) jew €300 għal kull sena li pperdura l-ksur bejn is-snin 2012 u 2021, pagabbli lir-rikorrenti, għandhom jkunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

37. Għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni tal-iżgumbrament o meno tal-intimata Jane Falzon, il-Qorti tgħid li l-mewt sfortunata tagħha llum ġabet fix-xejn din il-kwistjoni. Fl-aħħarnett jingħad li l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan jorbot biss l-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawnhekk għandu raġun, għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' t-tieni u t-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tiċħad l-ewwel, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimati, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt eċċezzjoni tagħhom, u tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom.**

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss fejn dawn jallegaw ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tiddikjara li l-operazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-2021, ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom għat-tgawdija tal-fond, kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (Kap. 319);

4) Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamest elef seba' mija tmienja u sittin Euro u sitta u sittin ċenteżmu (€5,768.66), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' tliet elef Euro (€3,000.00), u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u l-kumplament tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur