PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 50/2024 MS

Simon Cilia, li qiegħed jidher f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia fil-kwalità tiegħu ta' kustodju skont ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-Kustodja

Vs.

Francis Montanaro, Leeon Montanaro, Meelane Montanaro, Neeko Montanaro u Thippawan Montanaro, u l-Avukat tal-Istat

Illum, 7 t'April, 2025

Kawża Numru: 1Kost

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Frar 2024 li bih wara li ppremetta kif ġej:

Illi r-rikorrenti Simon Cilia qiegħed jistitwixxi din il-kawza f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia, u dan fil-kapacita' tiegħu ta' kustodju ta' missieru kif jirrizulta mic-certifikat maħrug mill-Bord dwar il-Kustodja hawn anness u mmarkat Dok A.

Illi f'xi zmien qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia, kera l-fond bin-numru 231, Rue D'Argens, Gzira, lill-intimat Francis Montanaro. Illi għalkemm ma għandux kopja tal-ktieb tal-kera fil-pussess tiegħu, qiegħed jannetti estratt mir-registru elettorali tax-xahar ta' April tas-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) bħala prova ta' dan, hawn anness u mmarkat Dok B.

Illi l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 23 ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989), fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono, mingħand oħtu Stella Cilia. Kopja tal-kuntratt ta' bejgħ hawn annessa u mmarkata Dok C.

Illi għalhekk Salvatore sive Saviour Cilia, huwa s-sid esklussiv tal-fond bin-numru 231, Rue D'Argens, Gzira.

Illi l-imsemmi Francis Montanaro kien jgħix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu u wliedu li baqgħu jgħixu fil-fond u għadhom jgħixu hemm sal-gurnata tal-lum, u dan kif jirrizulta mill-estratt tar-registru elettorali hawn anness u mmarkat Dok D.

Illi l-fond in kwistjoni mhux wieħed dekontrollat u dan kif jirrizulta mic-certifikat tan-non dekontroll hawn anness u mmarkat Dok E.

Illi għalhekk l-intimati qegħdin izommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qegħdin prezentement iħallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin euro fis-sena (€185).

Il-protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huwa sfurzat jibqa' jaccetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' u jista' jikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

Illi għalkemm illum hemm fis-seħħ l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li daħal fis- seħħ fl-1 ta' Gunju 2021

permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal- fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Montanaro), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti taht l- Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Rose Borg vs l-Avukat Generali moghtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-25 ta' Frar tas-sena 2016 fejn inghad illi:
Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill- Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: *"(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, 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 (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97-19 June 2006).*

Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit- termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

> Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandux speranza reali li jikseb il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

l-istess rikorrenti għadda biex jitlob, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji jew opportuni, li din il-Qorti jogħġobha:

> 1. Tiddikjara illi l-intimati Montanaro qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> 2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> 3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.
>
> 4. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir- rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilu.
>
> 5. Tillikwida l-kumpens pekunjajru u non-pekunjajru li għandu jircievi r-rikorrenti u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata, bl-imghax mid-data tas- sentenza sal-hlas effettiv.
>
> Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fid-29 ta' Frar 2024[1], li biha huwa qal hekk:

> 1. Preliminarjament, ir-rikorrent irid jipprova li l-kirja in kwistjoni verament hi waħda mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> 2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet u t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol.17.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta li ġiet preżentata mill-intimati Montanaro fit-22 ta’ Mejju 2024[2], li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

> 1. Illi, in linea preliminari, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv għal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;
>
> 2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'mod preliminari wkoll, filwaqt li l-atturi mhumiex qegħdin espressament jitolbu li l-esponenti jiġu żgumbrati mill-fond bin-numru 231, Rue D'Argens, Gżira, in vista tat-termini wiesgħa li fihom hija miktuba t-tielet talba attriċi, qiegħed jiġi eċċepit li din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom, stante li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti jiddeċiedi fuq talbiet ta' din in-natura;
>
> 3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jinkombi fuq l-atturi li jġibu prova suffiċjenti ta' dak allegat minnhom, ossia li jħallsu l-kera rriżorja fl-ammont imsemmi fir-rikors promotur, u li d-dispożizzjonijiet tal-liġi riferuti minnhom imorru kontra d-drittijiet fondamentali tagħhom;
>
> 4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti la għandhom jiġu misjuba responsabbli għal kwalunkwe leżjoni ta' dritt fondamentali, u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati jħallsu kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, stante li f'każ ta' liġi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi;
>
> 5. Illi l-esponenti, minn kemm ilhom jokkupaw il-fond in kwistjoni, dejjem osservaw il-provvedimenti tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dejjem ħallsu l-ammont ta' kera kif mitlub minnhom, u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni, u għalhekk ma jistax jingħad li huma aġixxew ħażin, abbużivament, u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;
>
> 6. Illi f'kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti lanqas m'għandhom ibatu spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, stante li huma ma jistgħux jiġu kkastigata talli ottemporaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġi promulgati mill-istat.

[2] Fol.23.

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-partijiet l-oħra, jew min minnhom.

4. Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti mill-partijiet;

5. Rat id-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tinqata';

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża mibdija mir-rikorrenti nomine sabiex jilmenta minn ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rappreżentat tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza») fir-rigward ta' kirja li teżisti favur l-intimati Montanaro dwar il-fond urban bin-numru mitejn wieħed u tletin (231) f'Rue d'Argens fil-Gżira (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»).

9. Mill-provi akkwiżiti jirriżultaw is-segwenti fatti:

   i. b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar John Debono fit-23 ta' Jannar 1989[4], Saviour Cilia kiseb, fost ġid ieħor, il-Fond;

   ii. il-Fond ma jirriżultax li qatt ġie dekontrollat[5];

   iii. ir-rikorrent jgħid li missieru kera l-Fond lill-intimat Francis Montanaro qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995)[6]. Mix-xiehda tal-

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.7.
[5] Fol.15.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.29.

intimat Francis Montanaro[7], jirriżulta li huwa ilu jgħix fil-Fond mis-sena 1972, u qabel ġie rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-Fond, il-kirja kienet tgħajjat lin-nanniet tiegħu u sussegwentement lill-ommu. Ommu mietet fis-sena 1993, u minn dak iż-żmien huwa ġie rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-Fond. Hu jgħix fil-Fond flimkien mal-intimati l-oħrajn, li jiġu martu u wliedu;

iv. fiż-żmien li fih Saviour Cilia sar sid tal-Fond, il-kera kienet Lm28 kull sitt xhur[8]. Fis-sena 1993, il-kera saret Lm30 kull sitt xhur[9]. Fis-sena 2010 il-kera saret €185 fis-sena[10], u baqgħet f'dak l-ammont sas-sena 2023, meta żdiedet għal €217 fis-sena;

v. b'ordni maħruġ mill-Bord tal-Kustodja fit-28 ta' Ġunju 2023, Simon Cilia ġie maħtur kustodju ta' missieru Saviour Cilia «*to assist and represent Saviour Cilia in all acts of civil life*»[11].

10. Mill-provi li ġew imressqa, għandu jirriżulta illi l-Fond tassew huwa proprjetà ta' Saviour Cilia, u dan sa minn Jannar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (1989). Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li l-Fond huwa mikri u ilu mikri lill-intimat Francis Montanaro u lill-axxendenti tiegħu sa mis-snin sittin, u li din il-kirja saret għal skopijiet ta' residenza bil-konsegwenza li tinsab milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Jirriżulta però li huwa biss l-intimat Francis Montanaro li għandu l-istat ta' inkwilin, u għalhekk il-preżenza tal-intimati Montanaro l-oħrajn fil-kawża m'hijiex neċessarja.

Ikkunsidrat:

11. Niġu issa għall-meritu, u ċjoè l-ilment tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[7] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Francis Montanaro, a fol.36.
[8] Fol.58.
[9] Fol.65.
[10] Fol.77.
[11] Fol.5.

12. 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.[12]

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 proportionality of the contested measure by determining*

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

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[13]. *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*»[14].

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

15. 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. In-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.

---

[13] 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.

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

17. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimat Montanaro u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli 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 ġie deprivat mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu 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.

18. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Montanaro 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.

19. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[15]:

[15] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

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 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).

20. Fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 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…

21. 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.

22. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Din il-vjolazzjoni 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[16].

Ikkunsidrat:

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

25. Illum 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 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u

[16] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023).

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.

26. Mill-perizja teknika estiża f’dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[17], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1989-1993	€3,350
1994-1998	€4,590
1999-2003	€6,290
2004-2008	€8,620
2009-2013	€11,810
2014-2018	€16,180
2019-2020	€8,868
2021[18]	€2,095
Total:	€61,803

27. Għalhekk mill-ammont totali ta’ €61,803 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’ €34,610. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta’ kera li r-rikorrenti irċieva għaż-żmien rilevanti. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-ammont ta’ kera li

[17] Fol.85.
[18] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta’ Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

kellu jkun[19] pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €5,380. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €29,320.

28. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Fid-deċiżjoni ***Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Reno Farrugia et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 3 ta' Frar 2023) ġie osservat hekk:

> 84. Dwar id-danni morali din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;
>
> 85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġigħ jew tbatija, sew jekk filforma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;
>
> 86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem[20]

29. Ma sarux provi dwar din ix-xorta ta' danni. Ma jidhirx però li d-deprivazzjoni sofferta kellha xi effett morali qawwi fuq Saviour Cilia. Kemm hu hekk, huwa mhux biss ma jidhirx li eżiġa l-awmenti kollha li kellu jedd għalihom taħt l-Att X tal-2009, talli lanqas jidher li eżerċita r-rimedju l-ġdid sabiex jiġu varjati l-kondizzjonijiet tal-kera. Din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-

[19] Jingħad kellu jkun, għaliex fejn l-inkwilin kien obbligat iħallas xi awment u dan ma tħallasx, il-kalkolazzjoni se tqis dan l-awment bħallikieku tħallas, għaliex l-Istat m'għandux jagħmel tajjeb għan-nuqqas tas-sid li jieħu l-awmenti li kien intitolat għalihom.

[20] Ara wkoll ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).

żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, kif ukoll fid-dawl ta' dak appena rilevat, tqis li s-somma ta' €1,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti.

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

(i) teħles lill-intimati Leeon Montanaro, Meelane Montanaro, Neeko Montanaro u Thippawan Montanaro mill-osservanza tal-ġudizzju;

(ii) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati biss sa fejn huma kompatibbli ma' dak miżmum f'din is-sentenza iżda tiċħadhom fil-kumplament tagħhom;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Francis Montanaro qiegħed iżomm il-fond bin-numru mitejn wieħed u tletin (231) f'Rue d'Argens fil-Gżira b'titolu ta' kera taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u bl-operazzjoni tal-Att X tal-2009 u b'mod partikolari tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;

(iv) tilqa' t-tieni talba biss billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif ukoll l-Att X tal-2009, illedew u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fondamentali ta' Saviour Cilia kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, liema vjolazzjonijiet waqfu mal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

(v) tipprovdi dwar it-tielet talba billi tiddikjara li r-rimedju li jmiss lir-rikorrenti huwa l-kumpens pekunjarju u morali għall-vjolazzjoni mġarrba minnu;

(vi) tilqa' r-raba' talba kif dedotta;

(vii) tilqa' l-ħames talba billi tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' tletin elf tliet mija u għoxrin Ewro (€30,320), u 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.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur