PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **181/2022 AD**

SAN MARTINO INVESTMENTS LIMITED (C 24809)

vs

JOHN CARUANA (KI 460155M) U
MARY DORIS SIVE DOLORES CARUANA (KI 139055M)

AVUKAT TAL-ISTAT

LAGUNA PROPERTY DEVELOPMENT LIMITED

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 21 t'April 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnax (12) t'April 2022, is-soċjeta' **San Martino Investments Limited** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 149, Main Street, San Ġiljan liema proprjeta' ġiet akkwistata in kwantu għal nofs indiviż kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni sussegwenti wara Kuntratt ta' Divizjoni ta' soċjetajiet, tal-11 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard u dan mingħand is-Soċjeta' Meli Bugeja Trading Limited, kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A";*

   b. *Illi l-kumpanija oriġinali Meli Bugeja Trading Limited kienet akkwistat din il-proprjeta' b'kuntratt ta' vitalizju tad-19 ta' Jannar, 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia;*

   c. *Illi n-nofs indiviż l-ieħor ġie akkwistat mis-soċjeta' Laguna Property Development Limited (C-91135), li qegħda tipparteċipa f'din il-kawża bħala intimata, u dan għal kull interess li jista jkollha bħala ko-proprjetarja u stante illi rrifjutat tkun parteċipi fit-talbiet attriċi, u dan permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tas-16 ta' Lulju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef, kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B";*

   d. *Illi l-fond ġie mikri lill-antekawża tal-intimat John Caruana, cirka fil-bidu tas-snin sittin b'kera irriżorja. Illi fit-2010 wara l-emendi leġislattivi, l-ammont ta' kera pagabbli telgħet għal €185 fis-sena, u illum ai termini tal-liġi, l-kera dovuta tammonta fit-total għal €230 fis-sena pagabbli kull sitt xhur;*

e. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

f. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-aħħar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-ahhar;*

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

h. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

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

j. *Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci Vs Malta*** *no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others Vs Norway*** *nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono et vs Avukat Generali et*** *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Generali et****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;*

k. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy*** *nru. 33202/96,* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom*** *[GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** *nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;*

l. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta m'huwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland*** *[GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,* ***Bitto and Others vs Slovakia****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***R&L, s.r.o. and Others*** *§108);*

m. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

n. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

o. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "****Ghigo vs Malta****", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "****Fleri Soler et vs Malta****", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "****Franco Buttigieg & Others vs Malta****" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "****Albert***

***Cassar vs Malta**” deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar 2018;*

p. *Illi b’sentenza deċiża mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et**, fit-8 ta’ Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b’hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta’ €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta’ Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta’ Marzu 2020;*

q. *Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet **George Olof Attard et vs Avukat Generali et** deċiża finalment mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta’ Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f’ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u b’hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta’ sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

r. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu*

ta' proprjeta' kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo;

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Caruana għall-fond 149, Triq il-Kbira, San Ġwann, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

   ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

   iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-liġi;

   iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbatax (14) t'April 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tnejn (2) ta' Ġunju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata dsatax (19) ta' Mejju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom. Din il-prova ma tirriżultax mill-atti promoturi;*

   b. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċjenti li l-fond de quo huwa mikri, u mikri b'kirja li taqa' taħt l-awspiċi tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti tista' tużufruwixxi ruħha minnhom biex tirripprendi l-pussess tal-fond de quo u/jew titlob awment fil-kera. Ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt użufruwiet mill-mezzi legali a dispożizzjoni tagħha sabiex ittejjeb is-sitwazzjoni tagħha, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward tar-rkupru tal-pussess tal-fond de quo. Għaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli teżercita s-setgħat tagħha ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

   d. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, b'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti jridu jindikaw b'mod car*

liema huma d-disposti tal-Liġi li hija qiegħda tattakka permezz ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali. Ir-rikorrenti ma tistax tgħid li huwa l-Kap. 69 kollu kemm hu li jledi d-drittijiet tagħha. ***Jew ir-rikorrenti taf liema huma d-disposti tal-Ligi li jledulha d-drittijiet tagħha, jew ma tafx****. Fin-nuqqas li r-rikorrenti tindika b'mod ċar liema huma dawn id-disposti tal-Liġi, b'riżerva ċara li l-esponenti jkun jista', occorrendo, jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, l-esponenti jkun kostrett, permezz ta' din l-eċċezzjoni, iqajjem l-eċċezzjoni tan-nebolożita` ta' l-azzjoni, u l-konsegwenti nullita` tagħha;*

L-Ewwel Talba u Parti mit-Tieni Talba

e. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma ġew miksura, kif allegat;

f. Illi mill-premessi jirriżulta li l-lanjanzi tar-rikorrenti effettivament ikopru l-kwistjoni tal-kera u tar-ripriża tal-fond de quo;

g. Illi qabel xejn jingħad illi l-Artikoli 3 tal-Kap.69 ma jipprojbix l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-ripreża ta' fond mikri. L-unika ħaġa li jgħid l-Artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jeħtieġ l-approvazzjoni tal-Bord;

h. Fil-każ tar-ripreża effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-Artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreża jekk iseħħu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet oħra mhux protetti s-sid ikollu d-dritt ta' ripreża ta' fond mikri. L-Artikolu 13 saħansitra jipprovdi li sid jista' jieħu lura l-fond għal skop ta' abitazzjoni tiegħu jew ta' qraba tieghu;

i. L-Artikolu 14 jipprovdi l-mekkaniżmu legali li permezz tiegħu l-kera tista' togħla;

j. L-Att X ta' l-2009 wkoll ma jistax jitqies leżiv ta' xi drittijiet fundamentali li tivvanta r-rikorrenti;

k. Illi għalhekk, bħala stat ta' fatt ma jirriżultax li l-Kap.69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u għaldaqstant l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda in kwantu msejsa fuq allegazzjoni li ma hiex minnha. Jekk ma jirriżultax li l-Kap.69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita, ċertament ma jista' jkun hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali;

l. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat jgawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

m. Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma akkwistat titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju certament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Jirriżulta mill-atti promoturi li, allegatament, ir-rikorrenti akkwistat id-drittijiet tagħha fuq nofs il-fond de quo fis-sena 2004, mentri l-intimata Laguna Property Development Ltd akkwistat sehemha fis-sena 2020;

n. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal-grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw;

o. Illi l-iskop ta' din il-Liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta'

ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[1];

It-Tieni, It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba

p. Illi jsegwi li jekk l-ewwel talba ma tintlaqax, lanqas ma għandhom jitlaqgħu t-talbiet kollha l-oħra;

q. Illi għandu jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;

r. Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction';

s. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;

t. Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

u. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u minghajr preġudizzju ghall-eċċezzjonijiet fil-mertu, kif diġa` ġie eċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma akkwistat titolu fuq il-proprjetà in

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi wkoll għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti;

v. *Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

w. *Illi lanqas ma jista jiġi applikat imgħax mid-data tal-preżentata tar-Rikors promotur. Il-ġurisprudenza nostrali hija kostanti fis-sens li meta talba ma tkunx likwidata, l-imgħax jiddekkorri mid-data tal-likwidazzjoni tal-ammont kanonizzat fis-Sentenza;*

x. *Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. B'risposta datata tletin (30) ta' Ġunju 2022, l-intimati **John u Mary Doris sive Dolores konjuġi Caruana** eċċepew:

   a. *Illi s-soċjeta' attriċi trid tipprova t-titlu tagħha;*

   b. *Illi Dolores sive Mary Doris Caruana hija martu. Illi l-post kien oriġinarjament inkera lill-ġenituri tiegħu fis-snin sittin;*

   c. *Illi huma jħallsu s-somma ta' 230 Ewro bħala kera għall-post, liema kera dejjem tħallset u dejjem ġiet aċċettata;*

   d. *Illi hu u martu huma pensjonanti;*

   e. *Illi huma għandhom bżonn dan il-fond, u għalhekk kwalunkwe talba fil-konfront tagħhom għandha tiġi miċħuda;*

f. *Illi l-intimati għadhom kif ġew notifikati b'kawża oħra li fetħet is-soċjeta' attriċi fl-ismijiet San Martino Investments Ltd kontra l-istess intimati kollha, din id-darba fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn it-tielet talba hi sabiex il-kera tiġi awmentata għal mhux iktar mit-2% tal-valur tal-proprjeta' filwaqt illi l-ewwel u t-tieni talbiet huma sabiex il-Bord jiddikjara li huma l-inkwilini u sabiex isir it-test tal-mezzi, u r-raba' talba hi għall-iżgumbrament f'każ li ma jissodisfawx il-kriterji tal-mezzi;*

g. *Illi t-talbiet fil-kawża odjerna fil-konfront tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif kellu jirriżulta fil-kawża;*

h. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi;*

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

7. Is-soċjeta' intimata **Laguna Property Development Limited**, għalkemm debitament notifikata bir-rikors ġuramentat u l-Avviż għas-smigħ tal-kawża nhar is-sbatax (17) ta' Mejju 2022, naqset milli tippreżenta risposta fit-terminu lilha konċess;

8. Waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-ħdax (11) ta' Frar 2004 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' tliet snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf *seduta stante* nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti **San Martino Investments Limited** datat tnax (12) t'April 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) affidavit ta' rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti Martina Solomone (**Dok MS1** a fol 6 tal-proċess); (b) dikjarazzjoni sussegwenti wara kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard (**Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (c) kuntratt ta' bejgħ tas-16 ta' Lulju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef (**Dok B** a fol 17 *et seq* tal-proċess); u (d) estratt tar-Reġistru Elettorali (**Dok C** a fol 26 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata dsatax (19) ta' Mejju 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati John u Mary Doris sive Dolores Caruana datata tletin (30) ta' Lulju 2022;

13. Rat illi s-soċjeta' intimata Laguna Property Development Limited naqset milli tippreżenta risposta għat-talbiet rikorrenti fit-terminu lilha konċess;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju fis-suq liberu tal-fond mertu ta' din il-kawża mill-11 ta' Frar 2004 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' tliet snin;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi salv dak li kellu jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, hija ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** immarkat **Dok ML1**, a fol 48 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf *seduta stante* nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2022;

17. Semgħet ix-xhieda ta' **Martina Solomone** prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2022[2];

18. Rat illi, waqt l-istess seduta, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-Perit Tekniku;

19. Rat l-affidavit tal-intimat **John Caruana**, immarkat **Dok JC** a fol 70 tal-proċess;

20. Rat in-nota spjegattiva ta' **San Martino Investments Ltd** ippreżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2022, a fol 71 tal-proċess;

21. Rat illi waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux aktar provi xi jressaq;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-soċjeta' rikorrenti, a fol 74 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat, a fol 90 *et seq* tal-proċess;

24. Rat illi l-intimati konjuġi Caruana u s-soċjeta' intimata Laguna Property Development Limited naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali fit-terminu lilhom konċess;

25. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

26. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 65 *et seq* tal-proċess

A. **<u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>**

27. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, l-Avukat tal-Istat u l-intimati konjuġi Caruana jeċċepixxu illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwestjoni;

28. Hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mis-soċjeta' rikorrenti l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[3]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

29. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd*

---

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

30. Ġie in oltre rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[6] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

31. Fil-każ odjern:

a. Ġiet esebita dikjarazzjoni illi saret sussegwenti għal diviżjoni tas-soċjeta' Meli Bugeja & Co Limited, pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2004, illi fiha ġie dikjarat illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat nofs indiviż (1/2) mill-proprjeta' mertu tal-kawża[7];

b. **Martina Solomone**, rappreżentatriċi tas-soċjeta' rikorrenti, tikkonferma bil-ġurament tagħha in kontro-eżami illi l-fond mertu tal-kawża, *"kien proprjeta' ta' kumpanija Meli Bugeja Trading Limited, u kien hemm akkwistat, jiġifieri trasferieh lil San Martino Investments"*[8];

c. L-intimat **John Caruana** jgħid fl-affidavit tiegħu[9] illi, *"Il-kera titħallas permezz tas-somma ta' 115 Ewro lil Laguna Property Development Ltd u n-nofs l-ieħor lil San Martino Investments Limited"*, b'dana għalhekk illi saħansitra anke l-inkwilin stess jirrikonoxxi illi hemm relazzjoni ta' sid/kerrej bejnu u s-soċjeta' rikorrenti;

32. Mill-banda l-oħra, iżda, **Martina Solomone** tixhed ukoll illi, *"minn two thousand and four sa two thousand and ten mingħalija l-kera kien qed imur għand Meli Bugeja Trading ma nafx għaliex jiġifieri, imma jiena bdejt noħroġ receipts minn two thousand and ten"*[10]. Dan ifisser illi minkejja illi ġie pruvat illi nofs indiviż tal-fond kien ilu proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti sa minn Frar 2004, ir-relazzjoni lokatizja bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-inkwilini ġiet pruvata biss mis-sena 2010 'il quddiem. Infatti, fin-nota spjegattiva illi s-soċjeta' rikorrenti esebiet bil-kera minnha perċepita tul is-snin, l-ewwel kirja hija datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2010[11], u minn imkien mill-atti ma jirriżulta illi kien hemm relazzjoni lokatizja bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-inkwilini qabel din id-data;

[7] Vide **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat, para A1 a fol 10 tal-proċess
[8] Ara traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru 2022, a fol 66 tal-proċess
[9] Vide **Dok JC** a fol 70 tal-proċess
[10] Ara traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tas-27 t'Ottubru 2022, a fol 67 tal-proċess
[11] Vide nota a fol 71 tal-proċess

33. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis illi s-soċjeta' rikorrenti rnexxielha għalhekk tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża sal-grad rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta **sa mis-sena 2010**, u sejra għalhekk **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat u mill-intimati Caruana fl-ewwel paragrafu tar-risposti tagħhom in kwantu tirrigwarda s-snin 2004 sa 2009, iżda **tiċħad** l-istess in kwantu tirrigwarda s-sena 2010 'il quddiem.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu

34. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti li l-fond *de quo* huwa mikri, u mikri b'kirja li taqa' taħt l-awspiċi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

35. Madanakollu, fid-disa' (9) paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara:

> *Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma hux jinsisti fuq din l-eċċezzjoni stante li mir-risposta ta' John u Mary Doris Caruana jirriżulta li hemm aċċettazzjoni li l-fond de quo huwa mikri, u ilu mikri min-1960s.*[12]

36. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

37. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

---

[12] Vide nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 91 tal-proċess

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

38. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and

[13] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

> *the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

39. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

    (a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

    (b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

    (c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidt.

40. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[14] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable*

[14] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M’hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b’mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

41. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European*

level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta s-soċjeta' rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

42. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

43. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[15]

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[17] illi:

---

[16] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

[17] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[18], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

44. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of

---

[18] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[19] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

45. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

46. Is-soċjeta' rikorrenti kienet għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[20]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

47. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kawża kostituzzjonali għandha tkun *'a last resort'*, u jitlob lil din il-Qorti sabiex tidddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ai temrini tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Madanakollu, fid-dawl anke ta' dan l-insenjament appena ċitat, din il-Qorti ma tqisx illi r-rimedji ordinarji illi kienet tippreżenta l-liġi qabel l-emendi, u cioe sa mis-sena 2004, kienu rimedji effettivi, u dan stante illi anke li kieku s-soċjeta' rikorrenti wżat ir-rimedji disponibbli għaliha f'dak il-perjodu, xorta waħda ma kinitx ser tiġi rimedjata l-pożizzjoni tagħha;

48. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza

[20] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

49. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[21] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

50. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[22]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-*

[21] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[22] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

51. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mis-soċjeta' rikorrenti, jirriżulta min-nota spjegattiva ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti illi l-kera perċepita mis-soċjeta' rikorrenti fuq in-nofs indiviż (1/2) illi kien jappartjeni lilha kien fl-ammont ta' **€92.50** fis-sena għas-snin bejn 2010 u 2016, biex imbagħad żdiedet għal **€100** fis-sena għas-snin bejn 2017 u 2020, u għal **€115** għas-sena 2021;

52. In oltre, ġialadarba l-intimat Caruana u martu, u qablu saħansitra anke ġenituri tiegħu, kienu ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha s-soċjeta' rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[23] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu*;

53. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[24]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, is-soċjeta' rikorrenti

[23] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[24] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 54 tal-proċess

baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lis-soċjeta' rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

54. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

55. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi s-soċjeta' rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha bil-possibilta' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, s-soċjeta' rikorrenti jidher illi għamlet użu minn dan ir-rimedju, permezz tal-kawża bir-rikors numru 329/2022 fl-ismijiet ***San Martino Investments Limited vs Awtorita' tad-Djar et***, illi tinsab pendenti quddiem il-Bord il Jirregola l-Kera[25];

56. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti fil-preżent, iżda s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sa mill-

[25] Vide s-sitt paragrafu tar-risposta tal-intimati konjuġi Caruana

2010. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta’ Ġunju 2021 ‘il quddiem, la japplikaw b’mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lis-soċjeta’ rikorrenti għal-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

57. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta’ dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta’ Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm ‘il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f’ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta’ tar-*

rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

58. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[26]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

59. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq is-soċjeta' rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u

[26] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti bħala ko-proprjetarja;

60. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

61. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

62. Fl-ewwel lok, għar-raġunijiet illi gia ġew esposti aktar 'il fuq, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn **is-sena 2010 u s-sena 2021**;

63. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lis-soċjeta' rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

64. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[27], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2010 u 2021 kien kif isegwi:

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 48 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2010	2012	€ 2,746
2013	2015	€ 2,658
2016	2018	€ 3,380
2019	2021	€ 4,335
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mis-Soċjeta' Rikorrenti fuq Nofs Indiviż (1/2)	**€ 19,678.50**

65. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

66. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mis-soċjeta' rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, min-nota spjegattiva esebita mis-soċjeta' rikorrenti jirriżultaw is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
Aww. 2010	2016	€92.50
2017	2020	€100.00
2021		€ 115.00
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 1,170**

67. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

68. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata s-soċjeta' rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[29]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for*

[29] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus

considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[30] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[31], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

69. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2010 sa 2021 mis-soċjeta' rikorrenti *qua* proprjetarja ta' nofs indiviż (1/2) tal-proprjeta' *de quo* kien fl-ammont ta' **<u>€ 1,170</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, is-soċjeta' rikorrenti, *qua* proprjetarja ta' nofs indiviż (1/2) tal-proprjeta' *de quo*, kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€19,678.50</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

---

[30] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

[31] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

€ 19,678.50 – **30% għall-interess ġenerali** = € 13,774.95
€ 13,774.95 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 11,019.96
€ 11,019.96 - **€ 1,170 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 9,849.96**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disat elef, tmien mija u disgħa u erbgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 9,849.96);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

70. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, filwaqt illi tikkonsidra dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[32]**,** u cioe illi, *"l-attriċi hija persuna legali u mhux fiżikla, u ma tbatix minn "ansjeta'" bħalma jbatu persuni fiżiċi"* u li *"l-attriċi setgħet fittxet ir-rimedju taħt il-Konvenzjoni Ewropea ferm qabel"*, din il-Qorti sejra tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf u ħames mitt Ewro (€1,500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

71. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati konjuġi Caruana u s-soċjeta' Laguna Property Development Limited m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huma ma kellhom l-ebda kontroll fuqhom.

[32] Rik Nru 15/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

E. <u>Żgumbrament tal-Intimati konjuġi Caruana</u>

72. B'referenza għall-premessa nru 'xvii' tar-rikors promotur, fejn is-soċjeta' rikorrenti timplika illi għandu jingħata bħala rimedju minn din il-Qorti ordni ta' żgumbrament tal-inkwilini mill-fond *de quo*, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tagħti kwalsiasi dikjarazzjoni u / jew deċiżjoni rigward l-iżgumbrament o meno tal-inkwilin. Dan stante illi tali dikjarazzjonijiet jaqgħu llum il-ġurnata fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

73. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

74. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 ivvjolaw id-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti

mis-soċjeta’ rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta;

(iii) Konsegwentement, **tilqa’ t-tielet talba** tas-soċjeta’ rikorrenti billi tillikwida l-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta’ **disat elef, tmien mija u disgħa u erbgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 9,849.96)** rappreżentanti kumpens pekunjarju, u l-ammont ta’ **elf u ħames mitt Ewro (€ 1,500)** rappreżentanti kumpens non-pekunjarju; u

(iv) **Tilqa’ r-raba’ talba** tas-soċjeta’ rikorrenti billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Caruana in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur