



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 533/2021 MH

Numru: 2

Bridget Calleja

vs

Anthony Gatt , Theresa Gatt u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Bridget Calleja tad-19 t'Awwissu 2021 li permezz tiegħu gie premess u mitlub –

“1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 40, Triq Ganni Bencini, Tas-Sliema, li hija akkwistiet per via di successione mil-wirt ta' nannuha ossia Philip Agius li miet fit-3 ta' Marzu 1973 u fejn il-wirt tiegħu ddevolva fuqha u fuq l-ahwa tar-rikorrenti bhala eredi universali skont testament tal-15 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala “Dokument A”.

2. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".
3. Illi l-wirt tal-istess Philip Agius gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ilu iktar minn ghaxar snin dan m'ghandux ghalfejn jigi prezentat.
4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid- "Dokument C" hawn anness.
5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil intimati Gatt ghal-ahhar circa 40 sena bil-kera mizera ta' Lm100.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur, wara li kien gie hekk lokat minn hu r-rikorrenti, ossia Raymond Agius kif jirrizulta minn skrittura privata ffirmata fin-1983 hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D", u llum bil-kera ta' €250 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E".
6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Gatt qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €250 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.
7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Gatt bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprijeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat

Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

13. Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f' *Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal* nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

14. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoltal-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).

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza “Ghigo vs Malta”, deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza “Fleri Soler et vs Malta”, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' “Franco Buttigieg & Others vs Malta” deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u “Albert Cassar vs Malta” deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

18. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (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 ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-sug, biex b'hekk l-Avukat Generali gie

kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

19. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahsitra laqgħat t-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 jhallas lir-rikorrenti kera ta' sebġha mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahsitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu 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 tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat.

21. Illi r-rikorrenti għandha tircievi l-kumpens tul iz-zmien li hija sofriet minhabba l-okkupazzjoni tal-intimati Gatt tul dawn l-aħhar 40 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk hija u l-ahwa taghha soffrew u qed isoffru danni sal-gurnata tal-lum.

22. Illi huma ghandhom jircievu d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorreni kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

GHALDAQSTANT ir-rikorreni titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorreni il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Anthony u Theresa Gatt ghall-fond 40, Triq Ganni Bencini, Tas-Sliema u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorreni kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorreni ghandu jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorreni b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u

dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.”

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-12 ta' Novembru 2021¹** li permezz tagħha tressqu s-segwent iċċezzjonijiet –

- 1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent għandha ggib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond 40, Triq Ġanni Bencini, tas-Sliema;*
- 2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrent għandha ggib prova li l-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt tassew igawdu minn minn kirja protetta skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
- 3. Illi sa fejn ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din it-talba hija improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ċoè li ebda ksur tal-*

¹ Fol 35 et seq

Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat** għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan legittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jzommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali.

Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif dawn il-liġijiet jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

5. Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienet qiegħda issofri piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

6. Illi bid-dhul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba għaž-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;
7. Illi hekk ukoll, dejjem skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;
8. Illi għalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumix ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;
9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-tieni, t-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;
10. Illi fl-aħħarnett, fejn permezz tat-tieni talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati l-oħra, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tigi miċhuda wkoll;
11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat li l-intimati konjuġi Gatt, debitament notifikati bl-atti tal-kawża naqsu milli jipprezentaw risposta.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet imressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Ivan Giordano dwar il-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti tippremetti li hija sid tal-fond bin-numru 40, Triq Ganni Bencini, Tas-Sliema liema fond kien inkera lill-intimati Gatt fl-1983. Il-fond mhuwiex dekontrollat². L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti. Dan stante li fil-fehma tagħha dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilhqax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u daww tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel

² Fol 22

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”). Hija qed titlob rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni.

Minn naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, apparteni eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari, jirrespingi l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li għalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti għamlet referenza wkoll għal artikoli oħra fil-Kostituzzjoni ta’ Malta u fil-Konvenzjoni u li allegatament ġew leżi fil-konfront tagħha, hija naqset milli tinkludihom fit-talbiet u għalhekk mhijiex ser tiegħu konjizzjoni tagħhom fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Xehdet **ir-rikorrenti Bridget Calleja**³ u fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-raġunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta’ natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Tat ukoll dettalji tal-ammont ta’ kera perċepita minnha mingħand l-inkwilini intimati. Hija saħqet li jisthoqqilha tingħata rimedju adegwat mingħand l-Istat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta’;

³ Affidavit a fol 7 et seq u viva voce waqt is-seduta tat-18 ta’ Novembru 2022

ii. Xehdu **l-intimati Anthony u Theresa Gatt**⁴ dwar il-kirja u spjegaw ukoll li wara proċeduri li l-istess rikorrenti hadet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma issa qegħdin iħallsu l-kera ġdida kif stabbilita mill-istess Bord;

iii. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-10 ta' Diċembru 2021. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq hieles kull hames snin fil-perjodu mill-1987 sal-2021.

Għalkemm il-partijiet ingħataw l-opportunita' li jipprezentaw domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, ebda domandi ma saru.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Jigi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**⁵ -

“Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża “Calleja vs Mifsud”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova

⁴ Fol 107A et seq

⁵ Rik 988/08

ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deciż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, 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 legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (**“Grima vs Mamo et noe”** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - **“Cauchi vs Mercieca”** – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; **“Saliba vs Farrugia”** – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; **“Tabone vs Tabone et”** – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; **“Calleja noe vs Mifsud”** – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; **“Attard vs Tedesco et”** - Qorti tal-

Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u “Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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, irragonevoli” – (“Bugeja et vs Muscat et” – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967).”

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumix korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Ivan Giordano fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumix korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

Eċċezzjonijiet preliminari

1. Skont **l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat**, ir-rikorrenti għandha ġgħib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*“Illi biex wiehed 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 wiehed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' haddiehor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti gābet il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrenti xehdet li hija flimkien ma' hutha kienu wirtu l-post mertu tal-kawża mingħand nannuhom bħala eredi universali permezz ta' testament datat 15 ta' Jannar 1973, liema testament ġie esebit in atti⁶. Sussegwentement, permezz ta' att

⁶ Fol 9 et seq

ta' diviżjoni datat 19 ta' Jannar 1985, ukoll esebit in atti⁷, hija saret sid unika tal-istess proprjeta'.

Il-prova tat-titolu hija għalhekk meqjusa pruvata.

Huwa paċifiku wkoll li l-kirja mertu tal-kawża hija mharsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ilha għaddejja sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Il-ftehim tal-kirja nfatti sehh fit-30 ta' Mejju 1983 u kopja tiegħu hija esebita in atti⁸.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. Skont **it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** safejn ir-rikorrenti qed titlob li l-Qorti ssib ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, din it-talba hija mproponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista' ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk –

“Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.”

⁷ Fol 64 et seq

⁸ Fol 23 et seq

Huwa minnu li kif inhu ripetutament konfermat fil-ġurisprudenza, ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali f'każijiet simili għal dak odjern ma jgħux kunsidrati hlief mit-30 ta' April 1987, fejn ikun il-każ.

Il-Qorti madankollu tirrileva li għalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti ma ndikax speċifikatament il-perjodu li għalih hija qegħda tavvanza l-pretensjonijiet fil-kawża, dan ġie ċċarat fid-dikjarazzjoni li għamlet permezz tad-difensur tagħha waqt is-seduta tat-22 ta' Novembru 2021. Hemmhekk hija talbet għall-ħatra ta' perit tekniku sabiex jasal għall-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ għall-perjodu mill-1987 sal-2021 b'intervalli kull hames snin.

B'hekk hemm rikonoxximent anke da parti tar-rikorrenti li l-perjodu tal-ilment kostituzzjonali huwa mill-1987 sal-2021.

Fiċ-ċirkustanzi m'hemm ebda lok li l-Qorti tippronunzja ruhha ulterjorment dwar din l-eċċezzjoni u għalhekk sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Mertu

Fl-ewwel talba r-rikorrenti tilmenta li b'riżultat tat-thaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti l-intimati Gatt qegħdin jingħataw dritt għal rilokazzjoni ndefinita għall-fond mertu tal-kawża u kwindi hija qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tosserva immedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrenti hija rinfaċċjata b'diffikulta' akbar biex terga' tiehu lura l-fond in kwistjoni f'idejha

dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimati Gatt hija ndefinita jew li r-ripresa tal-fond hija impossibbli.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

Inghad hekk fil-każ surreferit **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fir-rigward ta' talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta -

“Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 “jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu” din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilhaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent isehħlu jnehħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minhabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilhaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba”.

B`zieda ma' dan jissemew l-emendi li saru fil-Kap 69 partikolarment l-artikolu 4A tiegħu fejn f`certi ċirkostanzi s-sid ikollu l-jedd li jieħu l-fond lura u titwaqqaf il-kirja.

Jigi sottolineat pero' li b'dan li appena ingħad ma jfissirx li l-bqija tal-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex akkoljibbli, kif ser jingħad.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji generali tal-ligi internazzjonali.

*Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pjeni.”.*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta’ dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u cioè’ illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed legittimu; u

(c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta’.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deciz fit-28 ta’ Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

“Huwa magħruf li l-Istat għandu margni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta' **Spadea and Scalabino vs Italy** deċiż fit-28 ta' Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

“The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciationThe Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued.”

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta' **Amato Gauci vs Malta** (op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-

“56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an

individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. *The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore 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; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223)."

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). 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 applicant's right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

*Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta' Novembru 2011 fil-każ ta' **Saliba et vs Malta** :-*

*“ ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era.....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60). ”*

Fil-każ ta` **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriafferma il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. 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). ”

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

*“43. 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 to say it must strike a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and 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). The Court will examine these requirements in turn.*

(a) Whether there was an interference

*44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see *Lacz v. Poland*, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).*

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant’s lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts’ refusals

of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in *R & L, s.r.o. and Others* (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (*ibid.*, § 106).

47. In the more recent *Zammit and Attard Cassar* (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the

extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions

of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

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, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; *Bittó and Others v. Slovakia*, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and *R & L, s.r.o. and Others*, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a “legitimate aim in the general interest”

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore “lawful” within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. *In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.*

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. *The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).*

55. *The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*

56. *Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of*

housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. 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 (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and *mutatis mutandis*, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see *Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar*, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, *Apap Bologna v. Malta*, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed “derisory” as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant

reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see *Amato Gauci*, cited above, § 62).

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 the current tenant as well as the size of the property and the needs 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.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Fil-każ Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 il-Qorti nfatti qalet hekk-

“Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dhul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal igarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position”.*

*Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar v Malta** (op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

“While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

*Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

“Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.”

B' referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitekellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolwew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jgħorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv.”

Fid-dawl ta’ dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f’idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma daww il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta’ din id-diskrezzjoni tiegħu li johloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta’ persuni (utilisti ta’ fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m’għandux il-*mano libera* li jippreġudika b’mod sproporzjonat id-drittijiet ta’ kategorija ta’ persuni oħra (sidien ta’ daww il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbiltà għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhux meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalità li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittijiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wiehed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini Gatt kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri ta’ kera fis-suq hieles kif stmati mill-perit tekniku Ivan Giordano fir-rapport tiegħu m’hemmx dubju li hemm disparità sproporzjonata bejniethom;

3. Jirriżulta għalhekk li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ha - fejn għab taht il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerna, l-istess b'hal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, spiċċat iġġorr piż sproporzjonat u ngust fuqha peress li nholoq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess generali min-naħa l-oħra;

4. Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbilta' għal tali ksur stante li l-inkwilini kienu qegħdin semplicitment jibbenefikaw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi;

5. Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem. Tant li ngħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023**

—

“34. Kif gie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta’ Ottubru 2018, “Minhabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta’ dawk il-bidliet dahlu fis-seħħ u fid-dawl ta’ dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati.... joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta’ aċċess lil qorti jew tribunal li jista’ jagħtihom, jekk hekk jirriżulta misthoqq, rimedju “in integrum” li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa’ element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;”.

35. *F'dan ir-rigward għe osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara għa mgarrba minnhom."* (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). *Bl-istess mod għe osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Għalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."* (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019).

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas gdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Jiġi nfatti nnutat li r-rikorrenti odjerna użufuwixxiet ruħha minn dan id-dritt u wara proċeduri Rik Nru 499/21 ntavolati quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Bridget Calleja vs Awtorita' tad-Djar, Anthony Gatt u Theresa Gatt* kif deċiżi fit-2 ta' Mejju 2022, il-kera li għandhom iħallsu l-inkwilini hija ta' €1,920 fis-sena. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerga' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħh l-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha;

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħh sas-sena 2021.

6. Għal kull buon fini, b'referenza għall-emendi msemmija bl-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tirrileva li għalkemm minn mindu daħlu fis-seħh dawn l-emendi sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dan l-artiklu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha li kien diġa' seħh fis-snin preċedenti;

7. Inoltre, u għal kull buon fini, l-fatt waħdu li l-fond kien ġie mikri mill-antekawża tar-rikorrenti meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħh, ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019** –

“L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' vigenti fil-mument li nholqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

*Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` **Zammit and Attard Cassar vs Malta** u cioè "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et** deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022 kompli jingħad hekk -

*“Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**:*

“Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indhila fit-tgawdija ta' hwejġu minhabba f'ligi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017).”

*Tal-istess hsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**:*

“...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottejpra ruħu mal-ligi vigenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-regim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-*"għażla"* li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda hielsa.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konkluzjoni li l-mekkanizmu legiſlattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti Bridget Calleja, b'dana li allura hija tinsab kostretta li ġgħorr fuqha piż sproporzjonat u ngust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531 Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti hija sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu mill-1987 sal-2021.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċhad l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa, hamsa u tmienja tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet numru sitta u sebgha tiegħu.

Rimedju

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed titlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, senjatament kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Il-Qorti diġa sabet li l-Avukat tal-Istat għandu jgħorr ir-responsabbiltà għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk **it-tieni talba sejra tiġi milqugħa.**

Konsegwentement il-Qorti sejra tipproċedi billi **tilqa' it-tielet u r-raba' talba** u tillikwida u tordna l-hlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*“Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issewgi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza gie 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 minhabba 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 rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022** -

*“Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minhabba l-għan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minhabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti⁹ fejn naqqset 35% u mhux 30% minhabba interess generali. Żiedet tghid illi m’għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minhabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista’ jkollu konsegwenza biss fil-każ ta’ kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-24 ta’ Jannar 2023; Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022 u Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022**)

Bażati fuq il-valutazzjonijiet magħmula fir-relazzjoni tal-Perit tekniku tal-Qorti Ivan Giordano, it-total tal-kera perċepibbli skont is-suq hieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €1,071.86 x 5 = €5,359.30

Mill-1992 sal-1996 - €1,745.92 x 5 = €8,729.60

Mill-1997 sal-2001 – €3,138.24 x 5 = €15,691.20

Mill-2002 sal-2006 - €4,246.94 x 5 = €21,234.70

Mill-2007 sal-2011 - €6,681.65 x 5 = €33,408.25

Mill-2012 sal-2016 - €6,390.67 x 5 = €31,953.35

Mill-2017 sal-2020 - € 9,853.00 x 4 = €39,412

Sena 2021 - €11,680.00

⁹ **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021

TOTAL: €167,468.40

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi impunjata u cioè tnaqqis ta' €58,613.94. Mela s-somma issa hija ta' €108,854.46. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta' mikrija tul iż-żmien rilevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €108,854.46 hija €21,770.89. Għalhekk iċ-ċifra tigi €87,083.57.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€8,708.35) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €78,375.22. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilini għandhom id-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitolbu mingħand is-sid hals għall-benefikati li jkunu għamlu fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tiegħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulati fuq il-potenzjal holistiku tal-fond fis-suq hieles, inklużi għalhekk il-manutenzjoni li tkun saret fil-fond mill-inkwilini matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, għal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jingħata vantaġġ marbut mal-valur agġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu halsu għall-ispejjeż tal-manutenzjoni msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €78,375.22 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-ħlasijiet li jirriżultaw mill-atti jirriżulta li l-intimati ħallsu circa €8,000 f'kera.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa kif ingħad għall-perjodu mill-1987 sas-sena 2021, jirriżulta li **s-somma li għandha tithallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €70,375.22.**

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju li jkopri l-istess snin.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-Qorti tqis li ma hemm ebda lok li jingħata ebda rimedju ieħor għajr dak monetarju.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sejrjn jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, tilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjoni filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti, billi tiddikjara illi l-kirja tal-fond bin-numru 40, Triq Ġanni Bencini, Tas-Sliema mikrija lill-intimati Gatt bis-sahha tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 kif ukoll bis-sahha tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt li tiċhadha fil-bqija;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li b'rizultat ta' dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-hlas ta' kumpens u danni;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida l-kumpens globali ta' tmenin elf tlett mija u hamsa u sebghin Ewro u tnejn u ghoxrin ċenteżmu (€80,375.22) in kwantu għal sebghin elf tlett mija u hamsa u sebghin Ewro u tnejn u ghoxrin ċenteżmu (€70,375.22) bhala kumpens pekunarju u ghaxart elef Ewro (€10,000) bhala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imhalled

Rita Falzon

Dep. Reg.