QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 706/2021GG

Rita Gauci (KI 473558M); Joseph Bugeja (KI 721841 M); Raymond Bugeja (KI 0031653 M); Carmen Sciberras (KI 1033245 M) f'isimha propju u bħala prokuratriċi għan-nom tal-assenti Alfred Bugeja u Nazzarena sive Rena Pace (Kif debitament awtorizzata in forza tal-prokuri hawn annessi bħala Doks ' A' u 'B' u Silvana armla minn John Bugeja (KI 109049 M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Carmela Galea (KI 63730 M)

Illum, 7 ta' Novembru 2023

Il-Qorti

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Rita Gauci et ipprezentat fir-registru ta' din il-Qorti fl-1 ta' Novembru, 2021 li bih allegaw lezjoni tad'drittijiet fondamentali taghhom naxxenti mil-ligijiet li jikkontrollaw il-kirjiet bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali mitejn u tnax (212), Triq l-Imdina, Qormi;

2. Illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimata Carmela Galea jew l-ante kawza taghha minn Francis Bugeja, missier ir-rikorrenti (waqt iz-zwieg tieghu ma' omm ir-rikorrenti, Antonia Bugeja), qabel is-sena 1995;

3. Illi r-rikorrenti huma l-werrieta universali ta' missierhom Franis Bugeja li miet fil-5 ta' Novembru, 2007 (ara certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. 'C') u ta' ommhom Antonia Bugeja li mietet fis-6 ta' Settembru, 1985 (ara certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. 'D') u dan skond it-testment 'unica charta' datat 10 ta' Mejju, 1984 in atti Nutar Victor Bisazza (hawn anness bhala Dok. 'E') u t-testment tad-defunt Francis Bugeja datat 15 ta' Marzu, 2007 in atti Nutar Maria Christina Saydon (hawn anness bhala Dok. 'F');

4. Illi fil-prezent l-intimata Carmela Galea qed thallas kera ta' €215 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kera m'ghadhiex tigi accettata mir-rikorrenti;

5. Illi l-kera mhallsa mill-intimata Carmela Galea hija wahda irriżorja u dan meta tqis illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imhallas;

6. Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 permezz ta' liema l-kera zdiedet marginalment pero ferm 'il boghod mill-kera reali fis-suq;

7. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent'* a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

8. Illi dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera r-rikorrenti huma effettivament preklużi milli jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni;

9. Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li tiħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

10. li bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni jew redditu reali għall-istess fond;

11. Illi r-rifjut tal-ħlas da parti tar-rikorrenti bl-istat ta' ligi attwali ma jistax iwassal ghar-ripreża tal-fond jew biex tiġi stabbilita retta ta' kera skond is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom;

12. Illi għalhekk b'dan l-istat leġislattiv ir-rikorrenti effettivament qed jiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond;

13. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjetà tar- rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

14. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'"Beyeler vs Italy nru. 3320/96" u " 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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'"Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;

15. Illi kif diġa ġie deċiz f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn

l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska 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);

16. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

17. Illi l-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimata Carmela Galea huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorernti ghandhom u ilhom tant snin jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea 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;

18. Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjetà tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jtiġi fit-tmiem tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

19. Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward taghhom qed jiġu miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom;

20. Illi r-rikorrenti jagħmlu riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **<u>'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018)</u>** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) kif presjeduta mill-Onor Imħallef Dr. Lawrence Mintoff LL.D. li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu li din l-Onorabbli Qorti:-

i.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Carmela Galea tal-fond bin-numru ufficjali mitejn u tnax (212), Triq l-Imdina, Qormi, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Carmela Galea mill-fond *de quo agitur*;

ii.) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni

sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii.) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv.) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir- rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

v.) Tordna lill-intimata Carmela Galea sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa il-fond bin-numru ufficjali mitejn u tnax (212), Triq l-Imdina, Qormi, inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz taghha eccepixxa :

1. Illi preliminarjament l-esponenti jirrileva illi, fil-konfront ta' l-assenti Alfred Bugeja u Nazzarena sive Rena Pace, l-atti tal-kawza odjerna huma nulli u irregolari stante li gew intavolati minghajr ir-rapprezentanza ta' mandatarju specjali kif titlob il-ligi ai termini tal-artikolu 180(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta f'kaz ta' persuni esteri jew assenti minn Malta;

2. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;

4. Magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

5. F'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – *pacta sunt servanda*;

8. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu ir-rikorrent isemmi l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-

1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

9. F'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

10. Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

12. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

14. Jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

15. Proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

16. Magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

17. Konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-**

Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;

18. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur f'para. 17, l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

19. Rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**;

20. Sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huwa jrid jipprova ukoll li saret

diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

21. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi f'para. 17 tar-rikors promotur, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi mwarrab ukoll;

22. Fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tieni, tielet u r-raba' talba tar-rikors tar-rikorrent, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

23. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichd il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikos promutur bhala infondati fil-fatt u fid dritt gjaladarba r-rikorrenti ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertaijiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

[Il-Qorti tissenjala illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq 22 eccezzjoni fir-risposta tieghu, l-ewwel zewg eccezzjonijiet huma t-tnejn enumerati 1 u ghalhekk l-Qorti ghaddiet biex tenumera l-eccezzjonijiet fis-sekwenza li jinsabu]

Rat illi l-intimata Carmela Galea, debitament notifikata bir-rikors promutur ma prezentat ebda risposta;

Rat l-affidavits u d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

Rat ir-Relazzjoni teknika tal-espert gudizzjarju Perit Philip Mifsud[1].

Rat li, fis-seduta tal-20 ta' April 2023, ir-rikorrenti cedew dan ir-Rikors in kwantu intavolat ukoll kontra Carmela Galea, li kienet l-inkwilina tal-fond mertu tal-kawza, b'dikjarazzjoni li lahqu rcevew ic-cwievet tal-fond battal, u konsegwentement irtiraw il-hames talba taghhom.[2]

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub prezentati mir-rikorrenti.

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa ilment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 3, 4, 9 u 12** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, li jgeddu l-kirja tal-fond residenzjali 212, Triq l-Imdina, Qormi, favur l-inkwilina Carmela Galea, b'kera kontrollat li ma jeccedix il-*fair rent* fit-termini tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta) sad-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, u b'kera kontrollat u irrizorju anke wara l-promulgazzjoni tal-ahhar Att imsemmi. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti

[1] Fol. 42 sa 60
[2] Fol. 100

jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**art. 34**, **37** u **45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**art. 6** u **14** tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll taghha, u dan fuq l-iskorta ta' dak deciz minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[3]; fit-talbiet taghhom fl-istess att, huma jillimitaw ruhhom ghad-drittijiet fundamentali protetti bl-**art. 37** u **45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**art. 14** u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Jinghad minnufih, u issa anke fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess tematika, li bit-thaddim tal-ligijiet imsemmija mir-rikorrenti fl-att promotur, fis-sentenza citata minnhom **Debono et vs L-Avukat Generali et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali sabet biss ksur tad-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u mhux ukoll tal-bqija tad-drittijiet fundamentali li dwarhom ir-rikorrenti jallegaw lezjoni fl-att promotur. Tal-istess fehma kienet din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza taghha **Rita Gauci et vs L-Avukat tal-Istat et** (Rik. Nru. 703/2021FDP), li r-rikorenti jistriehu fuqha fis-sottomissjonijiet taghhom., liema sentenza, izda, kienet appellata u l-appell taghha ghadu pendenti;

3. Din il-Qorti tinnota mill-ewwel li, fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti ma ressqu ebda argumenti sostantivi dwar il-lezjonijiet allegati minnhom, u llimitaw ruhhom ghas-

---

[3] Deciza minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-8 ta' April 2019, u riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020

[4] Ibid.

sottomissjonijiet dwar il-komputazzjoni tal-kumpens, ghall-finijiet ta' rimedju, minhabba fil-piz sproporzjonat u eccessiv li kien impost, ingustament fuqhom u fuq l-awturi taghhom, bit-thaddim tal-ligijiet imsemmija dwar kera kontrollat. Minn din l-ghazla, il-Qorti tifhem li r-rikorrenti jaccettaw il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Kostituzzjonali fil-mertu, moghtija f'cirkostanzi simili, u li pero' jridu jkunu analizzati b'mod partikolari fil-qafas tal-fatti ppruvati ghar-rigward tal-kirja li dwarha jsir l-ilment;

4. Precizat ghalhekk il-kwadru guridiku li ghandha quddiemha din il-Qorti, determinat mill-andament tal-procediment u l-mod kif imxew il-partijiet fih, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tissenjala l-fatti principali li jirrizultaw pruvati bix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Carmen Sciberras, u li ma sarilha ebda kontroezami:

(i) originarjament, missier ir-rikorenti - Francis Bugeja - kien xtara bicca art f'Hal-Qormi, li eventwalment giet ghandha faccata fuq zewg toroq – Triq l-Imdina u Triq Guze' Duca – u fuqha bena zewg terrani u zewg mezzanini fuqhom, dahar ma' dahar;

(ii) qabel is-sena 1971[5], jew sa mis-snin hamsin[6], wiehed mill-mezzanini, li ghandu l-indirizz 212, Triq l-Imdina Qorti, kien mikri lil Carmela Galea ghal skop residenzjali bil-kera ta' LM35[7] jew LM50[8] fis-sena;

[5] Ara fol. 22
[6] Ara fol. 62
[7] Ara affidavit, fol. 62
[8] Ara affidavit, fol. 22

(iii) wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, il-kera zdiedet ghal €185 fis-sena, u eventwalment ghal €215 fis-sena meta bdiet din il-kawza;

(iv) ir-rikorrenti huma lkoll ahwa u successuri ta' Francis Bugeja u martu Antonia Bugeja, li mietu rispettivament fil-5 ta' Novembru 2007 u fis-6 ta' Settembru 1985[9];

(v) il-konjugi Bugeja kellhom sebat itfal, li wiehed minnhom miet qabel bdiet din il-kawza, u l-wirt tieghu ghadda ghand l-armla tieghu Silvana Bugeja, li hija wkoll rikorrenti;

(vi) it-taxxa tas-successjoni dovuta mir-rikorrenti ghar-rigward tat-trasmissjonijiet *causa mortis* li permezz taghhom ghadda ghand kull wiehed minnhom it-titolu dwar il-fond mertu tal-kawza thallset, u dan jinsab evidenzjat mid-denunzji tas-successjoni[10] u mill-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis*[11] ezibiti fl-atti.

5. Fil-kwadru tal-fatti emergenti mill-atti u li dwaru l-intimat li Avukat tal-Istat ma ressaq ebda kontestazzjoni bi provi kuntrarju jew kontro-ezamijiet, il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis, u tiddeciedi, dwar id-diversi eccezzjonijiet, procedurali u fil-mertu, li qajjem l-istess intimat, u dwar il-lanjanzi tar-rikorrenti kif spjegati minnhom fl-att promotur.

---

[9] Jidher li, bi zvista, thalla barra l-fatt tal-mewt ta' Antonia Bugeja mix-xiehda guramentata ta' Carmen Sciberras, fol. 22, pero' dan il-fatt jinsab konfermat bil-gurament mill-istess xhud fit-tieni affidavit taghha, fol. 62

[10] Fol. 64 sa 67

[11] Fol. 68 sa 71

Ikkunsidrat li:

6. Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa n-nullita' u l-irregolarita' tal-procediment in kwantu intavolat f'isem Alfred Bugeja u Nazzarena Pace, billi allega li mhumiex rapprezentati minn mandatarju specjali fit-termini tal-**art. 180(1)(a)** tal-Kap. 12. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

> **180**. (1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, il-preżentata tal-iskritturi tista' ssir –
>
> a) mill-parti stess li tidher fl-isem tagħha nfisha, jew mill-persuna li tidher bħala l-ġenitur tat-tfal taħt is-setgħa tiegħu ta' ġenitur, jew bħala tutur, kuratur, amministratur tal-komunjoni, esekutur, kap ta' dipartiment jew amministratur pubbliku ieħor, jew bħala prokuratur ta' knisja, xirka, sptar, jew ta' istituti piji, jew bħala ekonomu ta' proprjetà f'kawża, jew bħala soċju jew rappreżentant ta' ditta, jew bħala wieħed mill-persuni msemmija fis-subartikolu (2) tal-artikolu 181A fil-każ ta' korp li jkollu personalità ġuridika distinta, jew bħala aġent jew rappreżentant ta' soċjetà oħra kkostitwita skont il-liġi, **jew bħala prokuratur ta' persuni li jinsabu barra mill-Gżira ta' Malta jew ta' Għawdex, li fiha l-iskrittura tiġi ppreżentata** (enfasi tal-Qorti).

7. Huwa minnu li l-prokuri originali li kienu prezentati fl-atti jirreferu ghal kawza differenti minn din, dwar proprjeta' differenti wkoll, u cioe 60, St. John, Triq Ġużè Duca, Ħal Qormi ,Malta **u mhux** 212, Triq l-Imdina, Qormi[12], u li dawk annessi mal-att promotur ma jikkontjenux l-awtorita' mehtiega skond l-**art. 180(1)(a)** fuq citat. Pero' r-rikorrenti Carmen Sciberras iddikjarat bil-gurament li hija ghandha mandat minghand hutha msefrin Alfred Bugeja u Nazzarena Pace biex tipprezenta

[12] Fol 101-104

din il-kawza[13], u l-intimat Avukat tal-Istat la kkuntradixxa dan il-fatt dikjarat bi provi kuntrarji, u lanqas ghamel mistoqsijiet in kontro-ezami dwar l-istess. Din il-Qorti jidhrilha ghalhekk, anke minhabba li l-validita' tal-atti gudizzjarji tipprevali fejn is-sanzjoni tan-nullita' mhix komminata espressament[14], u tenut kont ukoll li l-ligi mkien ma ssemmi li dan il-mandat irid ikun b'xi formalita' specifika, li din l-eccezzjoni ma kienitx pruvata, u ghalhekk hija destinata li tfalli;

8. Bit-tieni eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' li jghidu li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kawza. Il-Qorti diga' osservat, aktar 'l fuq, kif r-rikorrenti ressqu provi dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq dan il-fond. Effettivament, ir-ritorn tac-cwievet lir-rikorrenti mis-successuri tal-inkwilina precedenti, u intimata fil-kawza meta din kienet intavolata, jikkonferma– fuq bilanc ta' probabiltajiet – kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja allegata mir-rikorrenti, u wkoll tad-drittijiet taghhom fuq l-istess fond. Oltre dan, sa minn aktar minn kwazi tletin sena ilu, huma kienu ddikjaraw li ommhom kellha sehem minnu, u hallsu t-taxxa tas-successjoni dovuta fuq is-sehem li hija kellha minn dan l-istess fond.

9. Din il-Qorti taghmel referenza u tabbraccja l-insenjament emergenti mis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, irriteniet :

[13] Fol. 62
[14] **Art. 791**, Kap. 12

"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 fundamentali kienet waħda ta' rivendika[15]*. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

10. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[16] Ghalhekk, din l-eccezzjoni wkoll ma tirrizultax fondata, u ser tkun michuda.

11. Bit-tielet, raba' u hames eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien, u li ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, meta lir-rikorrenti inghatalhom rimedju ordinarju.

12. Precizament dwar aggravju konsimili wiegbet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[17], b'konferma tal-gurisprudenza anterjuri[18], bis-segwenti spjegazzjoni:

---

[15] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[16] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020
[17] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[18] Ara fost ohrajn Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat, Rik. Nru. 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4.5.2022

19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.

20.F'dan il-każ, mhux kontestat li l-intimat Zammit ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieled u li hu u l-ġenituri tiegħu qablu okkupawh b'kera għal ċirka tmienja u sittin (68) sena, ossija mis-sena 1953. B'hekk, l-intimat Zammit u qablu l-ġenituri tiegħu gawdew il-protezzjoni tal-Kap. 69 ferm qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 319 fit-30 ta' April, 1987. Dan a skapitu tar-rikorrenti u l-awtur li rċevew kera baxxa mingħand l-inkwilin.

21.Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi kalkulat mit-30 ta' April, 1987.

13. Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali provdiet ukoll dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-dritt li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh:

17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta' ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et***[19]*:*
»... il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fiddawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin...«

[19] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

*18. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:*
»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

14. L-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 li introduca l-istess jedd ghal awment fil-kera favur il-lokatur, f'relazzjoni lokatizja kontrollata skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69).

15. Konsegwentement, din il-Qorti qieghda tichad din l-eccezzjoni in kwantu l-Avukat tal-Istat qed jittenta jillimita l-parametri taz-zmien li fihom sehh il-ksur ghal meta r-rikorrenti wirtu dan il-fond minghand l-awturi taghhom, pero' tilqaghha in kwantu l-ksur ma jistax jirrikorri wara d-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, anke jekk mill-atti ma jirrizultax li r-rikorrenti lahqu ezawrew dan ir-rimedju taghhom ghal awment fil-kera minn meta dahal fis-sehh l-Att imsemmi. Meqjusa dawn il-parametri ta' zmien li fihom

ghandu jigi ezaminat l-ilment ta' ksur imressaq mir-rikorrenti, mhux ta' xkiel ghall-prosegwiment ta' din l-azzjoni n-nuqqas tar-rikorrenti li jezawrixxu r-rimedju gdid introdott bl-Att XXIV tal-2021. B'dan il-mod, din il-Qorti qed tiddisponi wkoll mill-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat u numerati (15) u (16) billi mhumiex misthoqqa.

Ikkunsidrat ukoll:

16. Fil-mertu, ir-rikorrenti jilmentaw li garrbu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-**art. 37** u **39** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**art. 14** u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet dwar rilokazzjoni forzata, b'kera kontrollat, ghar-rigward tal-kirja li l-awturi taghhom kienu taw tal-fond mertu tal-kawza lil Francis Bugeja, u li sussegwentement baqghet titgawda bl-istess kontrolli minn bintu Carmela Galea fuq medda ta' aktar minn hamsin sena.

17. Fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali ma japplikax fil-kaz tal-ligi in ezami, li kienet fis-sehh qabel is-sena 1962, u dan minhabba f'dak provdut fl-**art. 47(9)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi:

> **47**. (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

18. Il-Qorti Kostituzzjonali kellha l-opportunita' tezamina din id-difiza f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[20], irriteniet hekk:

i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni''.*

[20] Rik. Nru. 14/20/1JZM, 26.5.2021

19. Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement sa ricenti, fosthom fis-sentenza **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**[21].

20. Mhux l-istess jista' jinghad, izda, ghall-ilment tar-rikorrenti in kwantu bazat fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

> 1.*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.*

20. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[22] li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu meta rriteniet:

> *"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three*

[21] 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali
[22] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

21. Ghalkemm, milli jidher, il-kirja li l-awturi tar-rikorrenti kienu taw dwar dan il-fond lil Francis Bugeja bdiet wara d-dhul fis-sehh tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) fis-sena 1931, dan ma jiggustifikax, u ma jnaqqas xejn, mill-ezistenza ta' ksur tad-dritt fundamentali tal-lokatur jekk effettivament it-thaddim ta' dik il-ligi, ghall-kirja mertu tal-kawza, ma kienx jissodisfa l-elementi tal-jedd fundamentali kif spjegat fid-disposizzjoni fuq citata. Ghalkemm huwa minnu li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, dik id-diskrezzjoni ma tistax tkun ezercitata semplicement bl-imposizzjoni ta' piz sproporzjonat fuq sezzjoni partikolari mill-poplu, u lanqas ma jista' l-legislatur jinheba wara l-principju tal-*pacta sunt servanda* biex jillegittimizza regim regolatorju li jkun vjolattiv tad-drittijiet fundamentali, u li jkun diga' fis-sehh qabel bdiet ir-relazzjoni kuntrattwali partikolari.

22. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L,**

S.R.O. and Others vs. Czech Republic[23], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[24]:

> *101. The Court further observes that the inability of landlords to raise the rents originated from State regulations. … The applicants had to comply with them as they constituted the valid law. In this context is immaterial when the respective regulations were adopted.* ***Even if had they been adopted before the entry into force of the Convention for the State concerned, their effect continued afterwards.***[25]
> *…*
> *105. The Court notes that the applicants never explicitly agreed to the level of rent paid by their tenants in the rent-regulated flats. When they had acquired their respective houses those rents had been set with regard to the rent regulations applicable at the time. The applicants could not have increased the rents above the maximum amounts set by the State, nor freely terminated the rent agreements and concluded new ones with different – higher – levels of rent.*
> *106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it.*
> *107. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations constituted an interference with the landlords' right to use their property.*

23. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[26], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt

---

[23] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014

[24] EctHR, Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018. F'dan il-kaz, il-Qorti Kostituzzjoni kienet cahdet l-ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti proprju minhabba li kienu akkwistaw il-proprjeta' ga soggetta ghall-kirja protetta, meta kienu jafu li l-ligijiet vigenti kienu jimpeduhom milli jzidu l-kera, jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kiri jew ma jirrilokawx.

[25] Enfasi ta' din il-Qorti

[26] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

162. …

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should 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 in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest ***unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.*** *These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in thecourse of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).*

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be ***a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "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.*** *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 <u>disproportionate and excessive burden</u> *(see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Courtmust 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 for reducing 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, in an appropriate and consistent manner***[27] *(see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"*

24. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[28], il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal-ligi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew ligijiet simili, vigenti f'Malta. Il-Qorti Ewropea ghamlitha cara li:

"*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*

[27] Enfasi tal-Qorti

[28] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section,* 30.1.2018

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 …*

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)

…

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 …

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)..”*[29]

25. F'dan il-kaz, tal-anqas mis-sena 1987 'l hawn, u cioe' wara li l-familja tal-inkwilin kienu ilhom fit-tgawdija esklussiva, estensiva u b'kera kontrollat, ghal aktar minn tletin sena, baqa' fis-sehh, u b'mod forzat fuq is-sidien, sproporzjon qawwi bejn il-kera li kienu qed jippercepixxu, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond. Hekk, jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti u l-awturi taghhom baqghu jircievu kera ta' bejn LM35 u LM50 (cioe medja ta' €100 fis-sena) sas-sena 2009 meta dahal fis-sehh l-Att X tal-2009, il-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ivarja bejn €630 fis-sena fl-1987 u €2780 fl-2007, u mbaghad wara l-kera gholiet ghal €215 fis-sena, il-valur annwali lokatizju fis-suq hieles kien ivarja minn €4990 ghal €8400 fis-sena 2021.

26. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), ir-rikorrenti fil-kapacita' personali, u bhala successuri tal-awturi taghhom, sofrew lezjoni tad-dritt

[29] Enfasi tal-Qorti

fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat ukoll li:

27. Fit-talbiet taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn ksur ta' drittijiet fundamentali ohra taghhom bit-thaddim tal-istess ligi ghal din il-kirja, senjatament dak ghal smigh xieraq protett bl-**art. 39** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dak ghal helsien minn diskriminazzjoni protetti bl-**art. 45** tal-istess Kostituzzjoni, u bl-**art. 14** tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Il-Qorti rat li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi, u lanqas ghamlu sottomissjonijiet legali, dwar dawn il-lanjanzi taghhom. Dwar l-allegat ksur tad-dritt fundamentali ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif protett taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-kunsiderazzjonijiet kollha ta' din il-Qorti (diversament presjeduta), u tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[30], li fuqu jistriehu r-rikorenti, u li ghalihom dawk l-istess ilmenti gew michuda.

29. Kwantu ghad-dritt fundamentali ghal smigh xieraq, din il-Qorti taghmel taghha l-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Perit Ian Cutajar et vs L-Avukat Generali et**[31], meta qalet:

[30] Kostituzzjonali, 8.10.2020
[31] Kostituzzjonali, 6.10.2020

23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".*

24. L-istess fil-każ Cassar vs Malta (applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-

> *"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".*

…

26 Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb Theory and Practice of the European Convention on Human Rigths, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad[32]:

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".*

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

30. Dan kollu *verbatim* jghodd ukoll ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li anke dan l-ilment jirrizulta fondat.

Ikkunsidrat ukoll:

31. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, kif protetti bl-**art. 39** tal-

[32] Pg. 314 (Tieni Ed.)

Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, bit-thaddim ta' din il-ligi specjali sad-data tad-dhul fis-ssehh tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedju li ghandhom jinghataw ir-rikorrenti ghall-istess lezjoni.

32. Irrizulta mill-provi li r-rikorrenti wirtu nofs il-fond mertu tal-kawza fis-6 ta' Settembru 1985, u n-nofs l-iehor fil-5 ta' Novembru 2007. Il-jedd li jippercepixxu l-kera gie ghandhom fil-5 ta' Novembru 2007, mat-tmiem tal-jedd ta' uzufrutt imholli mill-konjugi premorjent lill-konjugi superstiti fost il-genituri taghhom.

33. Illi fil-mori tal-kawza, l-Qorti nnominat perit arkitett sabiex jaghmel stima tal-fond in kwistjoni kifukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond mill-1 ta' Mejju 1987 sad-data tal-prezentata tar-rikors b'dan illi jindika iz-zidiet fil-kirja kull hames snin. Il-perit tekniku Perit Philip Mifsud, ipprezenta r-relazzjoni tieghu, liema relazzjoni ma kienitx kontestata u ma sar l-ebda kontroezam dwarha. Minn din ir-relazzjoni jirrizulta li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond kienet tammonta ghal €630 fis-sena 1987, li zdiedet ghal madwar €1020 fis-sena 1992, €1840 fis-sena 1987, €2460 fis-sena 2002, €2780 fis-sena 2007, €4990 fis-sena 2012, €7280 fis-sena 2017 u €8400 fis-sena 2021.

34. Min-naha 'l ohra, ir-rikorrenti naqsu li jressqu prova cara u certa tal-kera li effettivament ippercepew l-awturi taghhom sas-sena 2009, u anke wara dik id-data. Kif ga inghad aktar 'il fuq, huma jsemmu zewg figuri ta' LM35 u

LM50 fis-sena qabel is-sena 2009, u mbaghad €185 fis-sena li zdiedet ghal €215 meta giet intavolata din il-kawza. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jressqu l-ahjar prova tal-kera percepita, minnhom u mill-awturi taghhom, bir-ricevuti li kienu jirrilaxxjaw mal-hlas tal-kera. Din il-prova pero' ma ghamluhiex, u fin-nuqqas, din il-Qorti jidhrilha li ghandha tqis li l-kera percepita ghas-snin bejn 1987 u 2009 kienet fis-somma ta' €116.47 (LM50) fis-sena, filwaqt li wara dik id-data l-kera kienet fl-anqas ammont permess skond l-**art. 1531C** tal-Kodici Civili.[33]

35. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, li segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem turi li r-rimedju adegwat f'cirkostanzi bhal dawk in ezami jikkonsisti fil-hlas ta' kumpens pekunjarju u dak mhux pekunjarju, lill-vittmi tal-lezjoni min-naha tal-Istat.

36. Kwantu ghall-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[34] qalet hekk:

> *"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*

[33] €185 fis-sena b'effett mis-sena 2010, li zdiedet kull tlett snin skond l-Indici tal-Inflazzjoni pubblikat ghall-finijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)
[34] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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 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).”

37. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[35], il-Qorti Kostituzzjonali segwiet kif gej:

> "*Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għallprezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*"

38. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principju jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €53,837.69[36] (tlieta u hamsin elf tmien mija u sebgha u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu).

39. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jissottomettu li għandhom jircievu kumpens fis-somma ta' €17,000[37]. Din il-Qorti pero', fuq l-iskorta tal-gurisprudenza prevalenti, ma tistax taqbel ma' din il-pretensjoni tar-rikorrenti. Huwa stabbilit, li ghar-rigward tad-danni mhux pekunjarju, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi,

---

[35] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

[36] (€105,000 [tenut kont li l-Att XXIV tal-2021 dahal fis-sehh f'Gunju 2021, u l-komputazzjoni tibda b'riferenza ghal April 1987, il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku ghas-sena 2021 ma giex meqjus] x 70%) x 80% - €4962.31 [(LM50 x 22 sena minn 1987 sa 2009) + (medja ta' €200 minn 2010 sa 2021, is-sentejn inkluzi)]

[37] €500 x 34 sena skont kif deciz fil-kazijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** u **Rita Gauci et vs Avukat tal-Istat et**

tal-fond mikri, u mhux ukoll iz-zmien li matulu l-lezjoni garrbuha l-predecessuri taghhom.[38] F'dan il-kaz, ghalhekk, iz-zmien rilevanti jibda mal-mewt tal-ahhar fost il-genituri tar-rikorrenti, u cioe mill-5 ta' Novembru 2007, u jispicca fit-28 ta' Mejju 2021 meta gie pubblikat, u dahal fis-sehh, l-Att XXIV tal-2021. Bir-rata li indikaw ir-rikorrenti, u li giet adoperata f'diversi gudikati, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz jigi jammonta ghal €6750 (sitt elef seba' mija u hamsin Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

40. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat billi:

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn kompatibbli ma' dak fuq deciz u tichadhom ghall-bqija;

2. Tichad in parti l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu riferibbli ghall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u filwaqt li tilqaghha ghall-bqija, issib li r-rikorrenti garrbu lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, filwaqt li tastejni milli tiehu konjizzjoni tal-parti tal-istess talba li biha ntalab l-izgumbrament tal-inkwilina mill-fond mertu tal-kawza;

[38] Ara fost ohrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023

3. Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €53,837.69 (tlieta u hamsin elf tmien mija u sebgha u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €6750 (sitt elef seba' mija u hamsin Ewro), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' sittin elf hames mija u sebgha u tmenin Ewro u disgha u sittin centezmu (€60,587.69), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

4. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba ghall-izgumbrament stante li din it-talba kienet irtirata mir-rikorrenti (udjenza tal-20 t'April, 2023)

5. Tillibera lill-Intimata Carmela Galea mill-esewranza tal-gudizzju

6. L-ispejjez ta' dan il-procediment jithallsu fl-intier taghhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur