QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 29/22 GG

Agostina sive Ina Cini (K.I Nru 809249M); Gemma Brownrigg (K.I Nru 318542M); Carmelo sive Charles Grima (K.I Nru 117338M); Angelo Grima (K.I Nru 135264M); Alessandra Spiteri (K.I Nru 331162M); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I Nru 469153M); Carmelina Borg (K.I Nru 73537M); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I Nru 846547M); Claude Grima (K.I Nru 209574M); Anjelica Ellul (K.I Nru 295469M); Simon Grima (K.I Nru 483466M); Edward Grima Baldacchino (K.I Nru 384167M); Vanessa Frazier (K.I Nru 322369M) u Gordon Grima Baldacchino (K.I Nru 322269M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Illum 6 ta' Dicembru 2023

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors ta' Agostina sive Ina Cini et** ippreżentat quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Jannar, 2022 li permezz tiegħu jallegaw lezjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Huma flimkien is-sidien tal-proprjetà ossia l-fond 4, Triq il-Palazz Capua, Sliema (Dok. 'A');
2. L-inkwilina Mary Pace sad-data tal-mewt tagħha, nhar is-7 ta' Ottubru 2021, kienet tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €211.50ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ;
4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Mary Pace li tibqa' tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit;
5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;
6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja

proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw
piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;
7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 4, Triq il-Palazz Capua, Sliema bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata quddiem din il-Qorti fl-1 ta' Marzu, 2022, li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, stante li t-talbiet tar-rikorrenti jeffettwaw drittijiet ta' terzi li qed jabitaw fil-fond in dizamina b'titolu ta' kera, ir-rikorrenti ghandhom isejhu fil-kawza lill-istess terzi hekk involuti ghaliex potenzjalment jistghu jigu milquta bl-ezitu tas-sentenza;
2. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom 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. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.
4. Illi 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. Illi 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 r-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. Illi 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-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;
10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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. Illi 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 jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

12. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex 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. Illi 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 marġini 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. Illi 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;
15. Illi 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;
16. Illi 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 tgħaddisabiex 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;
17. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' talbiet jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu 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.

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat il-provi mressqa;

Semghet lill-partijiet;

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

1. Illi dan huwa ilment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 3** 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 4, Triq il-Palazz Capua, Sliema, favur l-inkwilina Mary Pace, b'kera kontrollat li ma jeccedix il-livell ta' kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li jqisu li huwa kera irrizorju fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tad-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi kwantu **l-ewwel eccezzjoni** tal-intimat Avukat tal-Istat li biha ecepixxa li sabiex tissokta l-kawza jehtieg li jkunu msejha fil-kawza terzi persuni li jistghu jkunu milquta bl-ezitu taghha, r-rikorrenti ressqu nota[1] pprezentata fil-5 ta' Mejju 2022, li biha ccaraw li mhux qed jipprocedu wkoll kontra l-inkwilina Mary Pace, minhabba li din sfat nieqsa wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u r-rikorrenti jirritjenu li

[1] Fol.

uliedha m'ghandhomx jedd ikomplu l-kirja fit-termini tal-ligi, liema kwistjoni tifforma l-mertu ta' proceduri ordinarji pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs Francis Pace et** (Rik. Nru. 1033/21NB) u li b'hekk m'ghandhomx lanjanzi kostituzzjonali dwar l-okkupazzjoni tal-fond taghhom mis-successuri tad-*decujus*, kontestat kif appena spjegat;

3. Issa, harsa lejn it-talbiet f'din il-kawza juru bic-car li r-rimedju li qed jitolbu r-rikorrenti, fil-forma pekunjarja, bl-ebda mod ma jehtieg il-presenza f'dan il-gudizzju stante li mhux ser ikollu effett fuq l-okkupanti tal-fond in kwistjoni. Jekk din il-Qorti kellha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ghall-Konvenzjoni Ewropea, l-uniku persuna li jista' jinstab resposabbli huwa l-Avukat tal-Istat, proprju in rapprezentanza tal-Istat, u bl-istess mod kwalunkwe kumpens li din il-Qorti tista' tillikwda b'rimedju skond l-**art. 41** tal-Konvenzjoni, kif mitluba mir-rikorrenti, ikun dovut mill-istess intimat;

4. Illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju, 2022, wara li r-rikkorenti ccaraw il-posizzjoni taghhom, l-intimat Avukat tal-Istat irrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni tieghu u ghalhekk l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni;

5. Illi kwantu **t-tieni eccezzjoni** rigwardanti t-titolu allegat mill-promuturi, oltre d-dokumenti mressqa mar-rikors promutur, ir-rikorrenti offrew ukoll ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Claude Grima, u dan sabiex jindirizzaw it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Minn dawn il-provi, li ma kienux kontradetti u lanqas kontestati mill-kontro-parti fil-kawza[2], jirrizulta li:

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Angelo Grima, li kien guvni u miet fit-12 ta' Mejju 1961;

[2] Fol. 4 *et seq.*

(ii) b'kuntratt tan-Nutar Dottor Giovanni Vella tal-11 ta' Marzu 1944[3], Angelo Grima kien xtara l-utile dominju perpetwu tad-dar 4, Triq Capua, Sliema;

(iii) l-eredita' ta' Angelo Grima ghaddiet b'testment ghand tnejn minn hutu, bil-jedd ta' uzufrutt generali favur tnejn ohra;

(iv) l-ahwa successuri mietu lkoll, u r-rikorrenti huma s-successuri taghhom fil-linja dritta, flimkien bejniethom;
(v) dan il-fond huwa okkupat minn Mary Pace ghal skop residenzjali, li giet nieqsa fis-7 ta' Ottubru 2021, wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

6. Ir-rikorrent Claude Grima[4] ddikjara li, sa fejn jinsab infurmat, Mary Pace kienet ilha toqghod f'din id-dar mis-snin tmenin, u l-ahhar kera li hallset kien fl-ammont ta' €211.50 fis-sena.

7. B'din l-eccezzjoni, l-Avukat tal-Istat hu tal-fehma illi r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' li jghidu li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kawza. Issa, kif din il-Qorti diga' osservat aktar 'il fuq dwar il-provi ta' fatt li ressqu r-rikorrenti rigward il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq dan il-fond, ma tressqet ebda prova kuntrarja. Lanqas ma saret kontestazzjoni ghar-rizultanza li l-inkwilina Mary Pace kienet tirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala sidien, u kienet thallashom il-kera minghajr rizerva. Fih innifsu, dan il-fatt jikkonferma– fuq bilanc ta' probabiltajiet – kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond;

8. Tajjeb li f'dan ir-rigward ssir referenza għas-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, qalet rriteniet:

"*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*

[3] Fol. 9 sa 12
[4] Ara affidavit, fol. 73

oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[5]. 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'.

9. 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**.[6] Ghalhekk, din l-eccezzjoni wkoll ma tirrizultax fondata, u ser tigi michuda;

10. Bit-**tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet** tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat ikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien, u ghaz-zmien wara d-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, meta lir-rikorrenti inghatalhom rimedju ordinarju. Huwa irritjena li r-rikorrenti messhom ezawrew ir-rimedju ordinarju mizjud fil-ligi impunjata bl-Att XXIV tal-2021, u li r-regim legali kontestat ghandu jitqies fit-totalita' tieghu, b'dan l-ahhar Att inkluz.

11. Dwar dan il-preciz aggravju l-Qorti qed tabbraccja dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[7], b'konferma tal-gurisprudenza anterjuri[8], li biha fissret:

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

---

[5] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[6] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020
[7] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[8] Ara fost ohrajn **d**, Rik. Nru. 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4.5.2022

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.

11. Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet 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***[9]*:*

»... 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...«
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****:*

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

»"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.«

12. 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).

13. Konsegwentement, din il-Qorti qieghda tichad dawn l-eccezzjonijiet biss 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;

Ikkunsidrat ukoll li:

14. Bis-**seba', tmien u disa' eccezzjonijiet** tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jikkontesta l-allegazzjoni li t-thaddim tal- Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), fil-kaz in ezami, ta lok ghal ksur tad-dritt fundamentali protett bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta'

Malta. Din il-Qorti tosserva li, fl-att promotur, ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw minn ksur ta' dan id-dritt fundamentali, u ghalhekk dawn it-tlett eccezzjonijiet mhux ser jitqiesu, u ser ikunu michuda;

15. Illi **bis-sitt eccezzjoni** tieghu, u **bil-bqija** ghajr ghall-ahhar (sbatax)-il eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta li l-kontrolli stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u t-thaddim taghhom ghall-kirja mertu ta' din il-kawza, tul is-snin, kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti, u tal-awturi qraba taghhom, kif protett bl-**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.*

16. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[10] li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lill-kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> *"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*

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

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 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)"

17. Meta ezaminati minn din l-ottika, l-provi mressqa mir-rikorrenti dwari l-kirja li jilmentaw dwarha fuq il-fond 4, Triq Palazz Capua, Sliema, huma skarsi ghall-ahhar. Mhux maghruf bi precizjoni min kkonceda din il-kirja, meta inghatat, u x'kienu l-kera u l-kundizzjonijiet miftiehma. Ma tressqet ebda prova dwar il-hlas tal-kera, la f'dak iz-zmien bikri, u lanqas ta' ricentement. Jidher pero' li l-kirja li l-awtur tar-rikorrenti kien ta lil Mary Pace bdiet wara d-dhul fis-sehh tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69). Dan imma 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.

18. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[11], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[12]:

> *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.***[13]
> …
> *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.*

---

[11] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014

[12] 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.

[13] Enfasi ta' din il-Qorti

19. Fis-sentenza citata *supra* **Hutten-Czapska v. Polonja**[14], 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 fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

162 The Court will consider the case in the light of the following principles:

(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

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

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 the course 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 disproportionate and excessive burden (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 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 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**[15] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

20. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[16], il-Qorti Ewropea hadnet dawn il-principji fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-ligi li dwarha tilmenta l-esponenti, jew ligijiet simili, u l-applikazzjoni taghhom fir-realta' tas-suq tal-lum meta rriteniet illi:

"… 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 …

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

[15] Enfasi tal-Qorti

[16] Kaz numru 50570/13 *Fourth Section* deciz fit-30 ta' Jannar 2018

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).."

21. Illi f'dan l-istadju jokkorri li ssir referenza ghar-relazzjoni teknika tal-Perit mahtura mill-Qorti, l-AIC Marie Louise Caruana Galea[17] fil-5 ta' Mejju 2022 u mahlufa fit-8 ta' Lulju 2022[18] li bih kkonkludient illi l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh ghal dan il-fond kienet tammonta ghall €2,900.00 fis-sena 1987 u €16,200 fis-sena 2021. Issa, f'dan

[17] Fol. 58 sa 67
[18] Fol. 32 sa 56

il-kaz, tal-anqas minn April 1987 'l hawn, meta dahal fis-sehh f'Malta l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) 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 ircevew l-oghla kera b'rata ta' €211.50 fis-sena ghall-iskadenza li ghalqet fis-sena 2020, meta, kif gia osservat, l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ivarja bejn €2900 fis-sena fl-1987 u €16,200 fl-2021.

22. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), ir-rikorrenti fil-kapacita' personali, u bhala successuri tal-awturi taghhom, sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea;

Ikkunsidrat ukoll:

23. Illi, determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif protett 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;

24. Irrizulta mill-provi li r-rikorrenti, u l-awturi taghhom, lahqu wirtu l-utile dominju perpetwu ta' dan il-fond minn qabel id-dhul fis-sehh f'Malta ta' dan id-dritt fundamentali sostantiv. Il-jedd li jippercepixxu l-kera gie ghandhom wara l-mewt ta' Monsinjur Salvatore Grima fis-27 ta' Jannar 1990, minhabba li dan kellu l-jedd ta' uzufrutt imholli lilu b'testment minn Angelo Grima ghal tul hajtu.

25. Irrizulta wkoll mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema prova ma kienits kontestata, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond kienet tammonta ghal €2900 fis-sena 1987, li zdiedet ghal madwar €4250 fis-sena 1992, €6250 fis-sena 1987, €8400 fis-sena 2002, €11200 fis-sena 2007, €11900 fis-sena 2012, €13750 fis-sena 2017 u €16200 fis-sena 2021.

26. Min-naha 'l ohra, jirrizulta biss li l-ahhar kera li lahqet hallset l-inkwilina Mary Pace f'hajjitha kien ta' €211.50 fis-sena, ghas-sena 2020, u li allura jigi l-kera minimu pagabbli ghal kirjiet residenzjali skond l-**art. 1531C** tal-Kodici Civili, wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009.

27. 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.

28. Kwantu ghall-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[19] 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 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*

[19] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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).”

29. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[20], 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.*”

30. Applikati ghall-kaz in ezami, u b'varjazzjoni minn dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €157,029[21] (mija u sebgha u hamsin elf u disgha u ghoxrin Ewro).

31. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, kien stabbilit, li ghar-rigward tad-danni mhux pekunjarji, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond

---

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

[21] [€293,250 [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% - (34 x €211.50)]

mikri, u mhux ukoll iz-zmien li matulu l-lezjoni garrbuha l-predecessuri taghhom.[22] F'dan il-kaz, billi d-dati meta l-jedd ta' komproprjeta' tar-rikorrenti gie jappartjeni lil kull wiehed minnhom ivarjaw minn qabel is-sena 1987 sas-sena 2006, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw lir-rikorrenti kollha flimkien ghal medja ta' ghoxrin (20) sena. Bir-rata 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 €10,000 (ghaxart elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

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. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni irtirata mill-intimat Avukat tal-Istat (5.5.2022);

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

3. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €157,029 (mija u sebgha u hamsin elf u disgha u ghoxrin Ewro), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €5,000 (hamest elef Ewro), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €162,029 (mija u tnejn u sittin elf u disgha u ghoxrin Ewro), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

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

[22] 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

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur