**QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA**

**(Sede Kostituzzjonali)**

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

**Rikors Nru: 259/22GG**

**Monica Magro K.I. 193553(M) u**

**Carmen Houlton K.I. 812950(M)**

**vs.**

**Josephine Busuttil KI. 340047(M) u**

**L-Avukat tal-Istat**

Illum 7 ta' Marzu 2024.

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' **Monica Magro et** ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-26 ta' Mejju 2022, li permezz tiegħu jallegaw ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-appartament 38, Flat 3 'Balmoral Flats', Triq San, Lawrenz, Birgu.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 16 ta' Novembru 1954 (kopja annessa u mmarkata **Dok MM1**), missier ir-rikorrenti u cioe' Anthony Bezzina kien akkwista din il-proprjeta' fiz-zwieg tieghu ma' Mary Bezzina nee' Farrugia.

3. Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina. Illi Anthony Bezzina halla zewg testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa **Dok MM2**) Anthony Bezzina istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Maria Conncetta Bezzina. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa **Dok MM3**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet.

4. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u ghalhekk l-uzufrutt taghha gie terminat, u skont l-ahhar testmenti taghha jigifieri l-istess testmenti unica charta datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia Dok MM2 u Dok MM3, istitwiet bhala eredi taghha lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton.

5. Illi dan il-fond kien originarjament gie mikri a favur Alfred Busuttil u sussegwentement din il-kirja ntirtet mill-mara tieghu u cioe' l-intimata Josephine Busuttil li prezentement thallas kera ta' EUR 209.63 u/jew somma verjuri fis-sena.

6. Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw estratt mill-ledger taghhom tal-kirja, markat **Dok MM4**, fejn jidher bic-car li din hija kirja li giet

fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk taqa' taht l-provvedimenti tal-Kap 69.

7. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox mgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

8. Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.

9. Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

10. Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.

11. Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera

b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.

12. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

13. Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.

14. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi

ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

15. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.

16. Illi fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta** hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"*

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

17. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inkwilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

18. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecessuri fit-

titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilina Busuttil versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.

19. Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), **'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

20. Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ftit li xejn taffiet il-pregudizzju li qeghdin ibatu r-rikorrenti, hekk kif xorta wahda:

a. Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u ghalhekk ir-rikorrenti xorta wahda ghadhom qeghdin ibatu interferenza mill-Istat fi hwejjighom hekk kif huma ghadhom m'humiex liberi jghollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;

b. L-intimata Busuttil ghadha protetta ghal zmien indefinit, u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom legalment b'idejhom marbuta sal-

gurnata prezenti hekk kif iridu jibqghu jgeddu din il-kera kontra r-rieda taghhom;

c. Il-legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom.

21. Illi ghalhekk certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.

22. Illi oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li kienu (u ghadhom) qeghdin isoffru r-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.

23. Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola L-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors 598/21 NB) sabiex inter alia tizdied il-kera, liema proceduri saru minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proceduri tal-Bord ghadhom ma gewx decizi u ghadha ma nghatat ebda zieda, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord, din iz-zieda qieghda biss tinghata mid-data tal-eventwali sentenza.

24. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.

25. Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Busuttil qieghda wkoll tigi konvenuta f'din il-kawza unikament ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.

26. Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Busuttil ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

27. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz numru 38, Flat 3, 'Balmoral Flats', Triq San

Lawrenz, Birgu kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata inkluz dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata Busuttil inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-8 ta' Gunju 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjeta' ossia *'l-appartament 38, Flat 3, 'Balmoral Flats', Triq San Lawrenz, Birgu'* jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet

tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-provvedimenti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess

proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi

ekonomiċi tal-kerrej. Il-premessa li *'certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.'* hija infondata;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm il-darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2%, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, kwalunkwe ilment dwar l-Att XXIV tal-2021 huwa intempestiv, tant li r-rikorrenti fir-rikors promotur stess iddikjaraw li ġia intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens;

15. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;

16. Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Josephine Busuttil taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Josephine Busuttil, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżġumbrament tagħha;

17. Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, in kwantu fil-premessa enumerata sitta u għoxrin (26), ir-rikorrenti ppremettew li l-ispejjeż tal-konvenuta Busuttil għandhom jitħallsu mill-esponent jew mill-konvenuta, l-esponent jeċepixxi li din ukoll hija nfondata L-esponent ma għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura, inkluż l-ispejjeż relatati mal-intimata

Josephine Busuttil meta kienu r-rikorrenti li għażlu li jħarrkuha f'din il-kawża;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Josephine Busuttil** ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-2 ta' Novembru 2022, li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandha twiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hijaa kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli. Illi filfatt, ir-rikorrenti prezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Monica Magro et vs Josephine Busuttil et* bir-Rikors Numru 581/2021NB li permezz tieghu r-

rikorrenti talbu l-izgumbrament ta' l-esponenti f'kaz li din ma tissodisfax it-test tal-mezzu u l-awment fil-kera f'kaz li l-istess esponenti tissodisfa test tal-mezzi.

4. Illi in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.

5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta *de quo* b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, peremzz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu il-kera tizdied kull tliet snin b'mod proprzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti ossija dak pekunjarju u mhux pekunjarju ghandu jithallas mill-Avukat ta' l-Istat u l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma

kissret ebda Ligi izda semplicment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghha;

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtura mill-Qorti, l-AIC Marie Louise Caruana Galea mahlufa fis-7 ta' Novembru 2022.

Rat l-affidavit u semghet ix-xiehda.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

**Ikkunsidrat li:**

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-intimat Avukat tal-Istat minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u d-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili, li jgeddu l-kiri tal-appartament residenzjali 38, Flat 3, 'Balmoral Flats', Triq San Lawrenz, Birgu, Josephine Busuttil b'kera kontrollat li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li huma 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 tal-jedd fundamentali taghhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Il-provi mressqa mir-rikorrenti jikkonsistu f'dawk mahsuba biex jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza, u

wkoll, bil-mezz tal-Perit Tekniku, biex jippruvaw il-valur lokatizju u l-prezz tal-bejgh fis-suq miftuh, tal-fond mertu tal-kawza, minn meta dahal fis-sehh l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) fl-1987 sa meta dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li zied ir-rimedju tal-awment fil-kera skond kif issa jipprovdi l-**art. 4A** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. Fl-affidavit[1] taghha, ir-rikorrenti Monica Magro spjegat li dan l-appartament kien xtrah missierha Anthony Bezzina, fiz-zwieg tieghu ma' ommha, b'att tan-Nutar Dottor John Tabone Adami tas-16 ta' Novembru 1954[2]. Anthony Bezzina miet fit-12 ta' Novembru 1980[3], u bl-ahhar testmenti tieghu pubblikati fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-15 ta' Marzu 1976[4] u tas-27 ta' Ottubru 1976[5], huwa halla l-uzufrutt generali ta' gidu lill-armla tieghu Maria Concetta Bezzina, u nnomina b'eredi universali liz-zewg uliedu, ossia r-rikorrenti, f'ishma ugwali bejniethom. Omm ir-rikorrenti Maria Concetta Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010[6], meta allura spicca l-uzufrutt hekk imholli lilha. Is-successjoni taghha hija regolata bl-istess zewg testmenti *unica charta* li kienet ghamlet ma' zewgha[7], fuq imsemmija, u ghalhekk illum dan l-appartament jappartjeni f'komproprjeta' lir-rikorrenti, f'ishma ugwali bejniethom.

4. Dwar il-kirja lamentata b'din il-kawza, ir-rikorrenti Monica Magro ddikjarat li dan il-fond kien originarjament mikri lir-ragel tal-intimata Alfred Busuttil, u wara l-mewt tieghu, dik il-kirja ghaddiet ghandha, u ghadha tghix f'dan l-appartament b'dak it-titolu sal-lum.

5. Dwar il-kera mhallas, ir-rikorrenti pprezentaw mal-att promotur kopja ta' estratt mir-registru tal-hlas tal-kera, li juri li minn Jannar 1981, l-awturi tar-rikorrenti kienu jircievu kera annwali fis-somma ta' LM40 (€93.17), li zdiedet ghal €185 fis-sena meta dahal fis-sehh l-Att X tal-2009, u mbaghad il-kera mhallsa zdiedet ghal €197.58 f'Jannar

[1] Fol. 47 sa 49
[2] Fol. 8 sa 20
[3] Fol. 54
[4] Fol. 21 sa 25
[5] Fol. 26 sa 27
[6] Fol. 55
[7] Fol. 56 sa 60

2013, €203.13 f'Jannar 2016 u €209.63 f'Jannar 2019. Ir-rikorrenti Monica Magro ddikjarat ukoll li ghamlu l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-awment tal-kera pagabbli lilhom dwar dan l-appartament, wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u issa l-kera pagabbli mill-intimata dwar dan il-fond gholiet ghal €3700 fis-sena b'effett mill-25 ta' Mejju 2022[8].

6. Minkejja li ll-att promotur hemm premessi li jindikaw li r-rikorrenti jikkontestaw ukoll, l-ahhar emendi fil-ligi rilevanti bl-Att XXIV tal-2021[9], mill-provi mressqa u mis-sottomissjonijiet finali pprezentati minnhom, jidher li l-ilment huwa ristrett fiz-zmien sas-27 ta' Mejju 2021, u cioe qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

7. Fil-kontroezami[10] taghha, r-rikorrenti Monica Magro ddikjarat li dan l-appartament ilu mikri ghand l-intimata Busuttil, u zewgha, sa mis-snin hamsin jew sittin. Hija eskludiet li l-partijiet fil-kuntratt lokatizju originali kienu ftiehmu fuq zmien. Iddikjarat ukoll li l-awturi taghhom, jew ir-rikorrenti, qatt ma ghamlu manutenzjoni f'dan l-appartament. Hija kkonfermat li prezentement il-kera pagabbli lilhom mill-intimata huwa ta' €3700 fis-sena.

8. L-intimata Josephine Busuttil ressqet b'xhud taghha lil binha Neville Busuttil, li xehed bil-mezz tal-affidavit[11]. Huwa ddikjara li l-ġenituri tieghu marru jghixu f'dan l-appartament fis-sena 1969, wara li zzewgu, u allura qabel ma twieled hu. Skond hu, il-kera li kienu jhallsu kienet tammonta ghal LM45 (€104.82) fis-sena[12], u mbaghad gholiet bil-ligi mis-sena 2010. Iddikjara li ommu dejjem zammet l-appartament f'kundizzjoni tajba u ma ghandhiex post iehor fejn tmur toqghod. Huwa nsista li ommu dejjem wettqet l-obbligi taghha skond il-ligi u llum thallas kera awmentat kif determinat mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-procediment istitwit mir-rikorrenti u deciz f'Novembru 2022.

[8] Ara kopja tas-sentenza relattiva, fol. 103 *et seq.*
[9] Ara per ezempju premessa numru ghoxrin (20) fl-att promotur
[10] Ara xiehda, 18.4.2023, fol. 99 sa 101
[11] Fol. 86
[12] Ara kopja tar-ricevuti antiki, riferibbli ghas-snin 1969 u dawk sussegwenti, fol. 87 sa 96

9. In kontroezami[13], Neville Busuttil iddikjara li l-kera ma zdiedetx aktar minn dak li ddikjara fl-affidavit tieghu. Dwar ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni, huwa ddikjara li dejjem ommu ghamlet kollox, inkluz il-bdil ta' gallerija meta kien hemm bzonn, u qatt ma talbet interventi minghand is-sidien. Din l-ispiza tal-gallerija telghet eluf, aktar minn mijiet, u l-intimata informat lis-sidien li kienet ser taghmilha, pero' ma kienx hemm tibdil fil-kera.

10. F'din il-kawza, l-Qorti hatret lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea[14] li b'relazzjoni bil-miktub u minnha mahlufa ddikjarat li zaret l-appartament mertu tal-kawza fl-4 ta' Awissu 2022. Hija spjegat li dan jinsab fit-tieni sular, fi blokk ta' appartamenti li huwa servut biss b'tarag komuni, u b'finituri antiki, u ghalhekk minghajr *lift*. Hija tat deskrizzjoni dettaljata tal-ambjenti interni kollha, u tal-kundizzjoni taghhom, li rriteniet li hija wahda adegwata, accettabbli u funzjonanti, ghalkemm ghandha bzonn *refurbishment*.[15] Fl-istat u l-kundizzjoni attwali tieghu, il-Perit wriet il-fehma li, f'Mejju 2022, dan il-fond kellu valur fis-suq miftuh ta' €180,000, u valur lokatizju annwali ta' €7200, li kien €6000 fis-sena 2017, €4000 fis-sena 2012, €3500 fis-sena 2007, €1800 fis-sena 2002, €1200 fis-sena 1997, €800 fis-sena 1992 u €560 fis-sena 1987[16].

**Ikkunsidrat li:**

12. Bl-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, huwa eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom iressqu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza, u wkoll li l-kirja mertu tal-kawza hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

13. Il-Qorti gia ghamlet rassenja tal-prova mressqa mir-rikorrenti dwar il-provenjenza tat-titolu tal-fond in kwisjtoni u ma tressqet ebda prova kuntrarja, u lanqas saret kontestazzjoni ghar-

[13] Ara xiheda, 27.6.2023, fol. 115 sa 118
[14] Ara Relazzjoni, fol. 61 *et seq.*
[15] Pg. 8, para. 6 u 7 tar-Relazzjoni, fol. 68
[16] Fol. 71

rizultanza li l-intimata inkwilina, u zewgha qabilha, irrikonoxxew lill-awturi tar-rikorrenti bhala sidien ta' dan il-fond, u lokaturi taghhom, u li kienu jhallsuhom il-kera minghajr rizerva sakemm bdiet din il-kawza[17]. Fihom infushom, dawn il-provi juru – fuq bilanc ta' probabiltajiet – kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu[18], l-intimat Avukat tal-Istat, izda, jishaq li r-rikorrenti naqsu li jipproducu kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li tixhed li r-rikorrenti wirtu dan il-fond.

14. Ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti naqsu li jipprezentaw il-kopja tad-denunzja tas-successjoni bil-hlas tat-taxxa tas-successjoni, li kellhom isiru wara l-mewt ta' missierhom, u tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* bil-hlas tat-taxxa tal-boll li kellu jsir wara li wirtu lil ommhom, wara t-trapass taz-zmien ta' ghaxar snin imsemmi fl-**art. 63(4)** tal-<u>Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti</u> (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta), il-prova tas-successjoni tista' ssir bil-mezzi kollha li tippermetti l-ligi, u din il-Qorti tinsab sodisfatta, mill-provi dokumentarji prezentati, li dan il-fond kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm bejn Anthony Bezzina u martu Maria Concetta Bezzina, u li z-zewg successjonijiet ghaddew fl-intier taghhom ghand ir-rikorrenti f'din il-kawza, wara li spicca wkoll l-uzufrutt generali li missier ir-rikorrenti kien halla lil ommhom.

15. Dwar dan l-aspett, din il-Qorti tirreferi 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 is-segwenti:

> *"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[19]. 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'*

[17] Ara kopji tar-ricevuti tal-hlas tal-kera, fol. 87 *et seq.*
[18] Para. 7, fol. 147
[19] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

*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'.*

16. Aktar ricenti, dan ir-ragunament gie 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**.[20]

17. Inoltre, l-intimata Busuttil taccetta li din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li saret ghal skop residenzjali, u billi ma tressqet ebda prova li dan l-appartament kien dekontrollat, ma hemmx dubju li din il-kirja hija filfatt soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li t-tigdid kontinwu b'kera kontrollat favur tal-intimata Busuttil baqa' jsehh sal-lum bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi specjali.

18. Ghalhekk, dawn l-eccezzjonijiet jirrizultaw infondati, u ser ikunu michuda.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

19. Bir-raba' sas-seba' eccezzjoni, u bid-disa' sat-tnax-il eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti in kwantu din tolqot il-perjodu originali tal-kiri u l-perjodu qabel ma r-rikorrenti saru s-sidien. Inoltre, l-istess intimat jirritjeni li r-rikorrenti ma jistghux jistennew li kien hemm ksur fiz-zmien qabel ma dahlet fis-sehh f'Malta l-Konvenzjoni Ewropea, u lanqas fiz-zmien wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ghandhom ghad-disposizzjoni taghhom r-rimedju ordinarju mizjud fil-ligi impunjata bl-Att XXIV tal-2021 ghall-awment fil-kera, li huma filfatt ezawrew kif jirrizulta mill-provi, u bih ottjenew zieda sostanzjali fil-kera b'effett min-Novembru 2022.

20. Jinghad qabelxejn li, kif jirrizulta mill-provi, z-zmien originali tal-kiri ma kienx miftiehem espressament, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-**art. 1532** tal-Kodici Civili kien kien fis-sehh dak iz-

[20] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

zmien, iz-zmien tal-kiri kien jirrizulta minn kif kien miftiehem il-kera, f'dan il-kaz bis-sena, u ghalhekk iz-zmien tal-kiri kien ta' sena. Wara li ghaddiet dik is-sena, u allura fl-ahhar tas-sena 1969, ir-rilokazzjoni ta' dan l-appartament favur l-intimata Busuttil u zewgha sehhet b'effett tal-**art. 3** tal-Ordinanza lamentat b'din l-azzjoni.

21. Ghall-bqija ta' dawn l-aggravji precizi mqajjma mill-Avukat tal-Istat, wiegbet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[21], b'konferma tal-gurisprudenza anterjuri[22], bis-segwenti spjegazzjoni:

> *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 <u>kalkulat mit-30 ta' April, 1987</u>.*

22. Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali provdiet ukoll dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi

[21] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[22] Ara fost ohrajn **d**, Rik. Nru. 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4.5.2022

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***[23]*:*

*»... 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****:*

*»"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.«*

23. 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-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69).

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

24. Konsegwentement, din il-Qorti sejra 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 spicca l-uzufrutt ta' omm ir-rikorrenti, u dawn saru sidien unici u esklussivi tal-appartament, u jilqaghhom ghall-bqija.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

25. Bit-tielet, tmien u tlettax-il eccezzjoni tieghu[24], l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta b'mod generiku 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 l-jedd fundamentali tar-rikorrenti, u tal-awturi 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.*

26. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[25] 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, 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*

[24] Kif spjegat ahjar fis-sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-Avukat tal-Istat, fol. 101 sa 105
[25] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

*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 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)"*

27. Mill-atti jirrizulta li r-rilokazzjoni ta' din il-kirja beda fl-1 ta' Jannar 1970, u li l-kera percepita mill-awturi tar-rikorrenti bejn dik is-sena u l-2009 kienet fis-somma ta' LM45 (€104.82) kull sena. Wara dakinhar, din gholiet ghal €185 fis-sena bejn l-2010 u l-2012, €197.58 bejn l-2013 u l-2015, €203.13 bejn l-2016 u l-2018 u €209.63 bejn l-2019 u l-2021.

28. Jirrizulta ghalhekk li l-kirja li l-awturi tar-rikorrenti kienu taw lill-intimata Busuttil u zewgha bdiet wara d-dhul fis-sehh tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (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, mindu dahal fis-sehh f'Malta d-dritt fundamentali invokat fit-30 ta' April 1987, ma kienx jissodisfa l-elementi tal-jedd fundamentali kif spjegat fid-disposizzjoni fuq citata. Kif konstantement deciz ghalkemm huwa minnu li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, dik id-diskrezzjoni ma tistax tigi ezercitata semplicement bl-imposizzjoni ta' piz sproporzjonat fuq sezzjoni partikolari mill-poplu.

29. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[26], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[27]:

> *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.***[28]
>
> …
>
> *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.*

---

[26] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014

[27] 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.

[28] Enfasi ta' din il-Qorti

30. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[29], 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 the right of property. Here, as in other fields to which the

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

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**[30] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

12. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[31], 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*

---

[30] Enfasi tal-Qorti
[31] 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)..”*

32. F'dan 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 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 kienu jircievu kera ta' €104.82 fis-sena bejn l-1987 u l-2009, f'dak l-istess perjodu l-

valur lokatizju annwali tal-appartament in kwistjoni ghola minn €560 ghal €3600.

33. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mit-30 ta' April 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti fil-kapacita' personali, u bhala successuri tal-awturi taghhom Anthony Bezzina u Maria Concetta Bezzina, sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement ser tghaddi biex tichad it-tielet, tmien u u tlettax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u anke l-eccezzjonijiet tal-intimata Busuttil safejn dawn huma inkompatibbli ma' din il-konkuzjoni.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

34. 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, fid-dawl tal-bqija tal-eccezzjonijiet imqajjma mill-intimati.

35. Irrizulta mill-provi li r-rikorrenti, u l-awturi taghhom, lahqu kienu sidien u lokaturi ta' dan il-fond minn qabel id-dhul fis-sehh f'Malta ta' dan id-dritt fundamentali sostantiv. Il-jedd li jippercepixxu l-kera ghadda ghand ir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Maria Concetta Bezzian, li sehhet fit-12 ta' Lulju 2010, minhabba li kellha l-jedd ta' uzufrutt imholli lilha bit-testment *unica charta* mill-premort zewgha, ghal tul hajjitha kollha.

36. Kif gia nghad aktar 'il fuq, irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Caruana Galea, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond kienet tammonta ghal €560 fis-sena 1987, li zdiedet ghal madwar €800 fis-sena 1992, €1200 fis-sena 1997, €1800 fis-sena

2002, €3600 fis-sena 2007, €4000 fis-sena 2012, €6000 fis-sena 2017 u €7200 fis-sena 2022. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li r-rikorrenti kienu jippercepixxu kera ta' €104.82 ghas-snin bejn 1987 u 2009, mbaghad ircevew €185 ghal kull sena li ghaddiet bejn l-2010 u l-2012, €197.58 fis-sena bejn l-2013 u l-2015, €203.13 kull sena bejn l-2016 u l-2018, u €209.63 fis-sena bejn l-2019 u l-2021.

37. 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 mhux pekunjarju, lill-vittmi tal-lezjoni min-naha tal-Istat.

38. Kwantu ghall-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[32] 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 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,*

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

*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)."*

39. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[33], 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,*

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

*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."*

40. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €45,595.94[34] (hamsa u erbghin elf hames mija u hamsa u disghin Ewro u erbgha u disghin centezmu).

41. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, kien stabbilit, li ghar-rigward tad-danni mhux pekunjarji, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tal-kumpens huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u mhux ukoll iz-zmien li matulu l-lezjoni garrbuha l-predecessuri taghhom.[35] F'dan il-kaz, billi l-jedd ta' proprjeta' shiha vesta fir-rikorrenti fl-2010, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw lir-rikorrenti kollha flimkien ghal medja ta' hdax (11)-il sena. Bir-rata adoperata f'diversi gudikati ricenti f'materja simili, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz, jammonta ghal €5,500 (hamest elef u hames mitt Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

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

[34] [€89,800 [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 2022 ma giex meqjus] x 70%) x 80% - (€4692.06)]

[35] 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

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tal-intimata Busuttil safejn kompatibbli ma' dak fuq deciz u tichadhom ghall-bqija;
2. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti biss in kwantu dawn jirreferu ghaz-zmien sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021;
3. Tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €45,595.94 (hamsa u erbghin elf hames mija u hamsa u disghin Ewro u erbgha u disghin centezmu) u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €5,500 (hamest elef u hames mitt Ewro), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €51,095.94 (wiehed u hamsin elf u hamsa u disghin Ewro u erbgha u disghin centezmu) bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.
4. Billi din il-Qorti ma laqghetx it-talba tar-rikorrenti inferita mill-premessi fl-att promotur, li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom ukoll bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u wara dak it-tibdil legislattiv, l-ispejjez tar-rikorrenti ghandhom ikunu sopportati kwatu nofs minnhom flimkien bejniethom, u nofshom mill-intimat Avukat tal-Istat, li ghandu jhallas ukoll il-bqija tal-ispejjez tal-kawza.

---

**Onor. Dr. Giovanni M Grixti**
**Imħallef**

---

**Nicole Cini**
**Deputat Reġistratur**