QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 475/2021GG

Maria Celina Benn (KI 69763M)

vs.

Emanuel Dalli (KI 832530M)
Doris Dalli (KI 688336M)

L-Avukat tal-Istat

Illum 14 ta' Mejju 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Maria Celina Benn** ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-15 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu ressqu s-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond 121, Triq Atocia, Hamrun, li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejjet missierha Anthony Mifsud, li miet fil-21 ta' Lulju 2000, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

2. Illi l-wirt iddevolva fuqha ab intestato bhala l-unika wild tieghu u b'dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", hija ddikjarat il-proprjeta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallset it-taxxa relattiva ai termini tal-Ligi.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjugi Dalli bil-kera mizera ta' Lm10.20c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat lilhom mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierha Anthony Mifsud, u dan cirka sittin sena ilu, u bl-Att X tal-2009 il-kera saret €210.00c fis-sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux that id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimate Dalli bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawktal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) [*sic.*] tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-

dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

"Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

16. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

17. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li

jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza tal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti.

19. Illi ai termini ta' sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fil-kawza Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et, gie deciz illi r-rikorrenti ghandha dritt titlob id-dannu kollu li hija sofriet mhux biss minn meta akkwistat il-proprjeta per via di successione, imma tul iż-żmien kollu l-fond kien mikri lill-istss intimat Calleja u l-mejjet żewġha għal dawn l-aħħar sittin sena , ossia mill-1 ta' Jannar, 1962 sal-31 ta' Mejju, 2021.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Emanuel Dalli (K.I. 832430M) u Doris Dalli (K.I. 688336M) ghall-fond 121, Triq Atocia, Hamrun, u

dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

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

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

Rat ir-Risposta ta' tal-intimati Emanuel u Doris Dalli:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta 'Bini 'ossija l-

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru 121, Triq Atocia, Hamrun (Malta) b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-artikolu 37 u artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1.Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarji kontradittturi, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

2.Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qeghdin biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3.Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 (qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe 15 ta` Lulju 2021) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta b’mod speċjali l-introduzzjoni ta’ l-Artikolu 4A, il-liġi ġia qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista’ tkun ġarrbet ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors de quo (cioe fil-15 ta` Lulju 2021) ir-rikorrenti ppreżentat rikors sabiex tivvanta ruħha minn rimedji ordinarji provduti taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta’ żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 345/2021 MV). Għalhekk permezz ta’ dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. Illi l-esponenti għandhom titolu validu ta’ kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5.Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà

iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

6.Illi mingħajr preġudizzju għal-paragrafu preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

7.Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq - Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

8.Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux jkunu ikkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

9. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond de quo agitur, cioe l-ammont ta' €210 kull sena, tajjeb jingħad li l-Artikolu

1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta kien jipprospetta ġia mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex iżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollux dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn d-depożiżżonjiet huma ġia biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

11.Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed tivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandha l-obbligu li tirrispetta l-kirja kif hija fil-preżent.

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandhomx jkunu l-vittma ta` deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta-danni da parte ta` l-Istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b`hekk jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li ġew jew jistgħu talvolta jkunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta 'din il-proċedura.

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (Fol 13 a -19) ippreżentata fid-9 t' Awwissu, 2021 fejn jingħad hekk:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidhol f'kirja sfurzata mal-intimati Emanuel u Doris Dalli mingħajr dritt li tiehu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tircievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti trid ggib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 121, Triq Atocia, Hamrun. F`dan ir-rigward għandha ukoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet

segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà 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;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li

qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tigi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-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 fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: ”Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawza tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawzi tar-rikorrenti

setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

13. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

14. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69

tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistawx jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofret l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat ir-rapport mahluf tal-Perit Tekniku, l-Perit Elena Borg Costanzi, nominata b'digriet tat-30 ta' Settembru, 2021 sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1962 sad-

data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali u tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' kull parti

Ikkunsidrat:

1. Illi din il-kawza titratta lment dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed tressaq kontra l-inkwilini taghha Emanuel u Doris Dalli kif ukoll l-Avukat tal-Istat, ghar-rigward tal-fond residenzjali **121, Triq Atocia, Hamrun**, minhabba fl-obbligu li tghid li ghanda skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta [**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini], li ggedded il-kirja ta' dan il-fond favur l-inkwilini intimati, 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 tqis li huwa kera baxx u sproporzjonat fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjoni taghha, r-rikorrenti tilmenta li sofriet lezjoni tal-jeddijiet fundamentali bi ksur tal-**Arikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-**Artikolu (6)** tal-Konvenzjoni;

2. Il-provi mressqa mir-rikorrenti huma maghmula minn affidavit tal-istess rikorrenti u dokumenti relattivi. Minn din id-dikjarazzjoni mhix kontradetta u anqas kontestata mill-intimati jemergu s-segwenti fatti:

(i) ir-rikorrenti hija l-propretarja tal-fond li hija wirtet bhala l-unika wild ta' missierha li miet intestat fil-21 ta' Lulju, 2000 (Dok A, fol 10). Id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* kienet pubblikata minn Nutar Dottor Joseph Tabone fis 26 ta' Settembru, 2000, (Dok B fol 10);

(ii) il-fond in kwistjoni mhuwiex dekontollat fit-termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta skond kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Agenzija Identity Malta, Dok C a fol 11;

(iii) ir-rikorrenti wirtet dan il-fond gia mikri lill-intimati Dalli minn zmien missierha cirka sittin sena ilu mil-1 ta' Jannar, 1962 bil-korrispettiv ta' **LM10.20 fis-sena** b'dan illi bl-Att X tal-2009 il-kera awmentat ghall-**€210.00 fis-sena** b'awmenti mistennija kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja u l-unika xelta li kellu missierha biex igawdi l-frott ta' dan il-fond kienet li jbieghu izda ma riedx jaghmel hekk;

(iv) izzid tghid ir-rikorrenti li fuq dan il-fond thallset hafna taxxa tas-successjoni u "*hallasna hafna iktar milli qatt stajna nircievu kera".* Skond id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* Dok B, apparti dan il-fond, ir-rikorrenti wirtet ukoll dar fil-Marsa, terran fil-Marsa, kwart indiviz ta' mahzen il-Marsa, nofs indiviz ta' ufficju il-Marsa, kwart indiviz ta' ghalqa ta' cirka sitt elef u tmien mitt metru kwadru f'Attard. It-taxxa dovuta bhala wirt ta' dawn il-beni kollha li ghalihom tghid li hallset hafna taxxa kien jammonta ghall-LM1,325.00 fejn il-valur tal-fond in kwisjtoni kien dikjarat ghal **LM2,500.00** (enfasi tal-Qorti)

(v) l-intimati Dalli ikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bhala l-unika residenza taghhom u li kienu mressqa quddiem il-Borg li Jirregola l-Kera b'rikors numru 345/2021 MV. Dwar l-ezitu ta' dawn il-proceduri, izda, l-Qorti ma nghatat ebda aktar informazzjoni;

3. F'kawzi ta' din in-natura jispetta qabel xejn lir-rikorrenti tipprova t-titolu taghha. Il-provi f'dan ir-rigward huma pjuttost fjakki stante li lanqas biss kienet prezentata ricevuta wahda tal-kera in kwisjtoni wisq anqas testment u ricerki ohra. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat ikkonferma li huwa sodisfatt dwar it-titolu tant li ma kienx qed jinsisti fuq it-tielet (3) eccezzjoni tieghu. Dawn il-fatti huma utili u sufficjenti kwantu it-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

4. 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, irriteniet hekk:

"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[1]. 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'.

5. 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**.[2]

6. Din il-Qorti tabbraccja dan ir-ragunament u minn din l-ottika jirrizulta li l-intimati Dalli infushom jikkonfermaw li dan il-fond huwa mikri lilhom u ma jressqu ebda oggezzjoni ghad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li ilu hekk mikri lilhom ghal aktar minn sittin sena. din il-Qorti tikkonkludi fuq bazi ta' proababilita' r-rikorrenti hija effettivament is-sid tal-fond 121, Triq Atocia, Hamrun, u li l-kirja li prezentement igawdu l-intimati Dalli fuqu inholqot b'effett tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghadha sal-lum regolata b'dik il-ligi. Ghalhekk ma hemmx kwistjoni li din il-kirja hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u li t-tigdid kontinwu b'kera kontrollat favur taghhom sal-prezent sehh bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi specjali. Ghalhekk ukoll, din it-tielet eccezzjoni hija infondata u qed tkun michuda;

Ikkunsidrat ukoll li:

7. Ir-rikorrenti hi tal-fehma illi l-kontrolli mposti fuq kirjiet kontrollati bhalma hi dik in disamina huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti bl-artikolu 37 tal-

[1] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[2] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk bi ksur tal-istess. L-Avukat tal-Istat, huwa sieket dwar din il-pretensjoni sia fl-eccezzjonijet tieghu kif ukoll fis-sottomissjonijiet tant illi l-osservazzjonijiet tieghu huma diretti biss kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjzjoni bl-eskluzzjoni ghal dak li jipprovdi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

8. Minkejja dan, kwantu r-rikorrenti tibbaza l-ilment taghha fuq l-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, hija ormai gurisprudenza stabbilita tal-Qorti Kostituzzjonali[3] li, fejn jidhlu l-ligijiet specjali tal-kiri, u partikolarment l-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), id-dritt fundamentali ghal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' privata, protett bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, ma japplikax. Dan huwa hekk minhabba dak provdut fl-**art. 47(9)** tal-istess Kostituzzjoni li jiddisponi is-segwenti:

> (9) <u>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 litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data</u>[4] (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f′dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta′ proprjetà li jista′ jittieħed pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista′ jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta′ din il-Kostituzzjoni.

9. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti qed tilmenta mit-thaddim tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-

---

[3] Ara b′ezempju sentenza ricenti **Emanuel Caruana et vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 14.12.2022
[4] Sottolinear tal-Qorti

Ligijiet ta' Malta), ghall-kirja li l-awtur taghha kien ta lil konjkugi Dalli dwar il-fond mertu tal-kawza, ghaz-zmien wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri miftiehem bejniethom. M'hemmx kwistjoni li d-disposizzjonijiet impunjati, fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), kienu ga fis-sehh fl-1 ta' Jannar 1962, u ghalhekk skond l-**artikolu 47(9)** tal-Kostituzzjoni, id-dritt fundamentali protett bl-**artikolu 37** ma jolqotx it-thaddim ta' dik il-ligi.

10. Konsegwentement, inkwantu bazat fuq l-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, l-ilment tar-rikorrenti ma jista' jirnexxi;

11. Bl-eccezzjonijiet tieghu numru 5 sa 13, 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 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.*

12. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[5] 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:

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

"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three 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 also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

13. Mill-atti jirrizulta li din il-kirja bdiet fis-sena 1962, u li l-kera percepita mill-awtur tar-rikorrenti bejn dik is-sena u l-2009 kienet fis-somma ta' LM10.20 (€23.75) kull sena. Wara dakinhar, din gholiet ghal €210.00 fis-sena, u dik il-kera baqghet tithallas – minkejja li r-rikorrenti kellha dritt ghaz-zidiet minimi perjodici fit-termini tal-**art. 1531C** tal-Kodici Civili – sakemm bdiet din il-kawza.

14. Jirrizulta ghalhekk li l-kirja li l-awtur tar-rikorrenti kien ta lill-intimati Dalli 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, 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* (eccezjoni numru 12) biex jillegittimizza regim regolatorju li jkun vjolattiv tad-drittijiet fundamentali, u li jkun diga' fis-sehh qabel bdiet ir-relazzjoni kuntrattwali partikolari.

15. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[6], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[7]:

> *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.***[8]
>
> …
>
> *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*

---

[6] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014

[7] 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.

[8] Enfasi ta' din il-Qorti

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.

16. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[9], 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

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

are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

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

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in 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 (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

17. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[10], il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal-ligi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew ligijiet simili, vigenti f'Malta. Il-Qorti Ewropea ghamlitha cara li:

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

"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 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).."*[11]

18. 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 percepita, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghti minn dan l-istess fond. Hekk,

[11] Enfasi tal-Qorti

jirrizulta fil-kaz odjern fejn filwaqt li r-rikorrenti irceviet l-oghla kera b'rata ta' €23.75 fis-sena sal-2009 mis-sena 2000, u bir-rata ta' €210 fis-sena wara dakinhar, il-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ivarja bejn €950.00 u €3,600.00 fis-sena fl-istess zmien (skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku li l-Qorti ser tikkunsidra aktar 'l isfel);

19. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), ir-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt fundamentali taghha li izda, fil-fehma tal-Qorti hija limitata ghaz-zmien li minnu saret propretarja tal-fond ghar-ragunijiet li ser isegwu;

20. Fis-sottomissjonijiet tieghu l-Avukat tal-Istat iressaq l-argument illi "*drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistghux la jigu trasferiti inter vivos billi jinbieghu jew jinxtraw, jew b'xi mod iehor jigu trasferiti permezz ta' xi kuntratt, u wisq inqas trasferiti causa mortis billi jintirtu minn persuna ohra. Biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, hija jrid ikollha dan l-istat ta' vittma*". Fuq dan il-punt, tajjeb li ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (299/20/1LM) fejn kien ritenut hekk:

> *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.*[12] *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-*

[12] Sottolinear ta' din il-Qorti

ġenituri tiegħu qablu okkupawh b'kera għal ċirka tmienja u sittin (68) sena, ossija mis-sena 1953. B'hekk, l-intimat Zammit u qablu l-ġenituri tiegħu gawdew il-protezzjoni tal-Kap. 69 ferm qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 319 fit-30 ta' April, 1987. Dan a skapitu tar-rikorrenti u l-awtur li rċevew kera baxxa mingħand l-inkwilin.

21. Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi kalkulat mit-30 ta' April, 1987.[13]

21. Dan ukoll huwa r-ragunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi **Giovanna sive Janes Agius et vs Avukat tal-Istat et**[14] ; **Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat et**[15] ; **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**[16] ; **Francis Attard et vs Avukat tal-Istat**[17] ; **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat**[18] – 22.6.2022**; Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**[19] **; Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et**[20] u **Stephen Muscat et vs Avukat tal-Istat et**[21].

22. Minn qari akkurat ta' dawn is-sentenzi johrog illi r-rikorrenti f'dawk il-kawzi nghataw kumpens pekunarju li jmur lura ghaz-zmien li fih ipperdurat il-lezjoni meta l-awturi taghhom kienu jikru l-fond b'kera u kundizzjonijiet furzati, u ghalhekk anke ghal zmien meta r-rikorrenti ma kinux ghadhom sidien. Minkejja li d-dritt fundamentali ma jintiritx, il-Qorti kkonkludiet li l-awturi tar-rikorrenti kien ikollhom patrimonju akbar xi jhallu lill-werrieta li ma kienx ghal-ligi li issa hija dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom.

23. Minkejja dan, u in omagg tal-principju li s-sentenzi jorbtu biss lill-kontendenti li jkunu parti fihom, hija l-fehma ta' din il-Qorti wara ripensament, illi r-rikorrenti odjerna ma

---

[13] Sottolinear ta' din il-Qorti
[14] 290/2020/1LM, 14.12.2022
[15] 300/20/1TA, 30.11.2022
[16] 209/20/1LM, 4.5.2022
[17] 118/21/1FDP, 30.11.2022
[18] 290/2021/1GM, 22.6.2022
[19] 139/2020/1TA,25.1.2023
[20] 251/2021/1LM, 25.1.2023
[21] 827/2021/I ISB, 18.3.2023

wrietx li l-awtur taghha kien fl-impossibilita', jew v'xi mod iehor ostakolat, milli jadixxu lill-Qorti kompetenti b'talbiet simili ghal dawk proposti minnha f'din l-istanza. Minkejja l-eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan is-sens, ir-rikorrenti ma ggustifikat bl-ebda mod dan in-nuqqas tal-awturi taghhom. Isegwi ghalhekk illi ma jirrizultax li kien hemm x'josta lill-awtur tar-rikorrenti milli jressaq lanjanzi konsimili fil-kapacita' tieghu bhala *vittma* tal-lezjoni ghaz-zmien li fih kien huwa l-lokaturi f'kiri kontrollat dwar il-fond mertu tal-kawza;

24. Din il-Qorti tinnota li, fis-sentenza **Portanier v. Malta**, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li xprunat l-izvilupp tal-gurisprudenza dwar il-kumpens pekunjarju ghal ksur konsimili, telqet mill-premessa li *"an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intened to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred"*[22]. Sussegwentement, l-istess Qorti, fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[23], ghamlet tnaqqis biex jaghmel tajjeb (i) ghall-ghan socjali tal-mizura restrittiva (30%); (ii) ghar-riskji kummercjali tas-suq tal-kiri u n-nuqqas ta' garanzija dwar kiri kontinwu jew stabbli tul is-snin; u (iii) ghall-kera kontrollat attwalment ricevut mil-lokatur jew l-awturi tieghu:

> *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,*

[22] **Portanier v. Malta**, QEDB, Appl. 55747/16, Finali 27.11.2019, para. 64
[23] Cauchi v. Malta, QEBD, Appl. 14013/19, Finali, 25.6.2021

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.

25. Wara li hasbet fit-tu dwar dan il-punt, din il-Qorti thoss li l-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji ta' tnaqqis biss, ghat-talbiet rikorrenti kif minnha postulati f'dan il-kaz, tista' tohloq sitwazzjoni li taghti lok ghal spekulazzjoni u arrikkiment indebitu, minghajr ebda prova tat-telf reali, u b'mod partikolari dwar x'seta' sar mill-introjtu mill-kera matul is-snin mill-awtur tar-rikorrenti **li kieku** sab jikri l-fond bil-kera fis-suq kif kalkolat mill-ottika tal-lum u skond il-livell tal-ghixien ta' dak iz-zmien. Dana peress li l-formula postulata mill-QEBD ma tqisx l-infiq li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-lokatur li jsib ruhu moghni b'introjtu mill-kiri sostanzjali ta' proprjeta', mistenni jaghmel matul hajtu minn dawk il-frottijiet. Konsegwentement, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat f'din is-sottomissjoni li, fl-eventwalita' li l-Qorti ssib favur ir-rikorrenti, il-kumpens pekunarju ghandu jkun kalkolat mid-data li fiha saret sid tal-fond liema data titiqes, bhalma qalet l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (*supra*) "*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.*"

26. Illi għalhekk, għad illi r-rikorrenti qed tistenna li, fil-kaz li ssib favur it-talba taghha, tinghata kumpens li fih ma kienitx ghadha sid u li allura ghal dak iz-zmien meta missierha kien jikri l-fond, il-Qorti, ghar-ragunijiet moghtija supra, tista' taghti kumpens miz-zmien li fih ir-rikorrenti saret propretarja ossia mid-data tal-wirt;

27. Marbut ma' dan ukoll hemm il-kwistjoni ta' data sa meta r-rikorrenti tista' tinghata kumpens. L-Avukat tal-Istat jaghmel din l-osservazzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (paragrafi 55 u 56) izda r-rikors promutur kien introdott f'Lulju tas-sena 2021, jigifieri xahar wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li l-istess Avukat Generali jargumenta illi ghandha tkun id-data dimarkanti li ghaliha jista' jinghata kumpens. Il-Qorti mhix ser tinoltra dwar dan il-punt anke jekk illum huwa palezament akkolt favur din l-eccezzjoni, u dan proprju ghaliex il-kumpens mitlub huwa sad-data tar-rikors promutur li kif gia inghad, tahbat l-istess data tal-prmulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

Rimedji:

28. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni bejn il-21 ta' Lulju, 2000 [data li fiha dan il-fond ghadda ghandha b'successjoni] u Gunju, 2021 [id-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV], din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedji li ghandha tingha r-rikorrenti ghall-istess lezjoni. Skond it-talbiet taghha, dawn ghandhom jikkonsistu fil-hlas ta' kumpens ghad-danni pekunjarji u dak mhux pekunjarji li sofriet b'rizultat tal-ksur u "*ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa fic-cirkostanzi*". Issa, jekk ir-rikorrenti qed tistenna li l-inkwilini jkunu zgumbrati minn dan il-fond, haga li dwaha l-istess inkwilini intimati jresqqu eccezzjoni, jinghad minnufih illi din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza li taghti ordni ta' dik ix-xorta minhabba li dik il-kompetenza hija vestita b'mod esklussiv fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ordinament guridiku taghna, bis-sahha tal-**artikolu 16(4)** tal-istess Kap. 69, u bl-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili. Din il-Qorti taghmel riferenza ghall-ispjegazzjoni legali dettaljata

li tat il-Qorti Kostituzzjonali fuq dan il-punt fis-sentenzi **Josephine Azzopardi et vs Prim'Ministru et**[24] u **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et**[25]:

26. Dwar jekk f'kawża bħal dik tallum kellux jingħata wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, it-Tielet Sezzjoni tal-Qorti Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fis-sentenza riċenti fil-każ ta' **Portanier *v.* Malta** [27 ta' Awissu 2019, rik. 55747/16]:

»47. … … … the Constitutional Court did not order the eviction of the tenant. There is no doubt that, in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant (as sometimes ordered by the first-instance constitutional jurisdiction …), which measure would have prevented the continuation of the violation. However, it is clear, from the case-law relied on by the Government, that in situations such as those of the present case, namely where as a result of a protected rent regime (such as that arising from Chapter 158 of the Laws of Malta at issue in the present case) the owners have suffered an excessive burden leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. More particularly, the Constitutional Court revokes such an action when it was ordered by the first-instance court. Indeed, the Government have not provided one example of a final finding ordering eviction, despite having been requested to do so, and despite the fact that numerous violations of the kind have been found at the domestic level. In similar circumstances, in *Apap Bologna* (concerning violations arising from requisition orders) the Court found that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court had repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.

»48. In *Apap Bologna*, § 88, the Court also expressed regret at the interpretation given by the constitutional jurisdictions as to their impossibility of awarding a higher future rent which would constitute a measure *vis-à-vis* an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. This course of action, however, has not been popular with the constitutional jurisdictions, save for one particular case at first-instance, submitted by the Government, which gave an all-encompassing remedy, including a temporary future rent. In *John Mattei et* the first-instance court ordered the eviction of the tenants and the Housing Authority to find alternative accommodation for them. It also ordered the Housing Authority to pay EUR 800 monthly in rent to the applicants until the eviction took place. That judgment must be praised by this

[24] 6/15, 29.10.2019
[25] 45/2017, 29.10.2019

Court, as it takes an approach which provides a solution to all the concerns raised by it in *Apap Bologna*, and conforms to the principles of adequate redress. Such an impeccably comprehensive remedial action was revoked by the Constitutional Court in its judgment of 5 October 2018 and the Court has not been informed that this course of action has been adopted by the constitutional jurisdictions, including the Constitutional Court, other cases. That said, the Court reiterates that in the event that the constitutional jurisdictions award a higher future rent (to be paid by the Government, with the possibility of an arrangement with the tenants who would have for years benefitted from a generous regime), eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end.

»49. However, the Court notes that in the present case, while none of the above actions were taken, the Constitutional Court took an alternative action. It ordered that the tenants could no longer rely on the relevant law provisions to retain title to the property. From the domestic case-law brought to the Court's attention by the Government, that same action appears to have become rather customary, at least since 2016, and remains so to date despite a legislative amendment in 2018 which attempts to stultify court pronouncements to that effect, and which the Government felt was important to bring to the Court's attention, albeit for the wrong reasons. However, the Court will not enter into an examination of the 2018 amendments, which are irrelevant to the present case, the facts of which came to an end in September 2017 and which have escaped any repercussions resulting from the application of the 2018 amendments. Indeed, irrespective of the domestic courts' interpretation as to the applicability of the 2018 amendments to judgments pronounced prior to its entry into force, the Court notes that, in the present case, on the basis of the order made by the Constitutional Court, the applicant was successful in evicting the tenant within one year and a half of the Constitutional Court judgment.

»50. The Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional Court, whose role is to bring a violation to an end and to redress the upheld violation, abdicates the responsibility assigned to it by the Constitution of Malta and refers applicants to yet another remedy despite it having the power and authority to grant such redress.

»51. Nevertheless, the Court appreciates that after years of ineffectual judgments delivered by the Maltese Constitutional Court which upheld violations but did not offer adequate redress, the

Constitutional Court has finally taken an approach which could potentially redress applicants in situations such as those of the present case. However, the Court still has doubts as to this approach. Unfortunately, the parties' limited submissions have shed little light on the situation pertaining to eviction proceedings in general in such cases. No other cases of eviction proceedings in similar circum-stances have been brought to the Court's attention by the parties. In consequence, the Court is unable to establish whether such proceedings are generally, *inter alia*, too lengthy or too expensive. In this connection the Court reiterates that the speed of remedial action is also relevant to the effectiveness of a remedy and that successive procedures further burden applicants with supplementary legal costs and expenses.

»52. In the absence of comparative cases the Court is also unable to establish its prospects of success. Admittedly, it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic? Why does an applicant have to undertake another set of proceedings with connected expenses, and continue to suffer the violation for a number of months or years, if its result is automatic? In what way is the applicant redressed for the months or years during which the eviction proceedings are pursued and during which the owners continue to suffer the upheld violation? It has not been argued, nor does it appear likely from the proceedings in the present case, that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention – which in any event would have more appropriately been dealt with in the constitutional redress proceedings, to which the tenants are usually also parties.«

27. Ċanfira serja u gravi li tgħid illi qorti abdikat mir-responsabilitajiet tagħha, iżda din ma hijiex l-ewwel ċanfira mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Kienet ingħatat ċanfira wkoll fis-sentenza fil-każ ta' Borg *v.* Malta [12 ta' Jannar 2016, rik. 37537/13] u nafu llum x'jiswa dak li ngħad fis-sentenza ta' Borg u ċ-ċanfir li ngħata fiha wara li r-raġunament f'dik is-sentenza twarrab deċiżament fis-sentenza li ngħatat mis-Sezzjonijiet Magħquda (*Grand Chamber*) tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **Beuze *v.* Il-Belġju** [9 ta' Novembru 2018, rik. 71409/10]. Kif sejjer jintwera aktar 'il quddiem, iċ-ċanfira fis-sentenza ta' Portanier għandha l-istess valur relattiv daqs dik fil-każ ta' Borg. Anzi, dik iċ-ċanfira kienet tkun mistħoqqa li kieku din il-qorti għamlet appuntu dak li riedet it-Tielet Sezzjoni fis-sentenza ta' Portanier.

28. Ironikament hija preċiżament il-kawża ta' żgumbrament [**Victor Portanier *v.* Edward Pillow *et*** P.A. rik. 571/2016] li fetaħ Portanier –

wara d-dikjarazzjoni ta' din il-qorti fil-kawża kostituzzjonali li l-okkupant ma setax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi impunjata – li turi kemm għamlet sew din il-qorti li ma għamlitx dak li riditha tagħmel it-Tielet Sezzjoni billi tordna minnufih l-iżgumbrament. Eżami seren u spassjonat tal-każ juri illi, fil-kawża quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-persuna li kienet tokkupa l-proprjetà ta' Portanier, l-okkupant ressaq difiża oħra li ma kienx ressaq quddiem din il-qorti, u li ma setax ressaqha appuntu għax il-kawża quddiem din il-qorti kienet kawża dwar validità kostituzzjonali ta' liġi partikolari u mhux kawża bejn sid-il-kera u kerrej. Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "*an impeccably comprehensive remedial action*" – kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti, bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: altru milli rimedju "impekkabbli"! F'dak il-każ imbagħad kien ikun jista' jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabilitajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża!

29. Effettivament hija fiha nfisha kontradittorja l-osservazzjoni li għamlet it-Tielet Sezzjoni fil-para. 52 tas-sentenza ta' Portanier miġjub fuq, fejn qalet hekk:

> ».… … … it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic?«

30. Appuntu għax irid jiġi determinat jekk l-okkupant għandux "*any other legitimate title to the property*", li hija fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-Qorti Kostituzzjonali, illi huwa ħażin tgħid "*the result is automatic*". Li tgħid sew it-Tielet Sezzjoni hu illi "*nor does it appear likely … … … that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention*" appuntu għax "*interests protected by the Convention*" huma fil-kompetenza ta' din il-qorti u mhux tal-qrati ordinarji, kif l-eżami ta' "*any other legitimate title to the property*" huwa fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux ta' din il-qorti.

29. Konsegwentement, ir-rimedju tal-izgumbrament ma jistax jinghata f'dan il-procediment, u lanqas hemm raguni ghalxhiex din il-Qorti tordna li l-intimati Dalli m'ghandhomx jedd jistriehu aktar

fuq id-disposizzjonijiet ordinarji in ezami wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021[26].

30. Kwantu imbaghad ghar-rimedju pekunarju l-Qorti taghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha nominata kif diversament preseduta. Minn din il-perizja teknika kondotta mill-Perit Elena Borg Costanzi u mhux kontestata mill-partijiet, jemergi illi l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond fil-Hamrun kienet tammonta ghall-€950.00 fis-sena 2000 u €3,600.00 fis-sena 2021. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li r-rikorrenti rceviet kera fis-somma ta' €23.75 fis-sena mis-sena 2000 sas-sena 2009 u €210.00 fis-sena 2009 sas-sena 2021.

31. Issa, il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dan ir-rigward, segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, partikolarment il-kriterji bil-kalkolu maghmul fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[27]:

> *"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,*

[26] Ara **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et**, *infra*
[27] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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).”

28. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[28], fost bosta oħrajn, il-Qorti Kostituzzjonali spjegat dan li ġej:

> *“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 għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

29. Applikati dawn il-principjji ghall-kaz in ezami, ifisser li r-rikorrenti misthoqqha tircievi minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta’ €20,352.25 mahdem kif gej. Matul il-perjodu 2000 sa 2021, ir-rikorrenti inkassat is-somma totali ta’ €2523.75 (€23.75 kull sena mis-sena 2000 sas-sena 2009 [€213.75] u €210 fis-sena mis-sena 2010 sas-sena 2021 [€2310.00]) Illi ghall-dawn il-perjodi kellha tircievi kera skond il-valur fis-suq miftuh fl-ammont ta’ €40,850 skond l-istess perizja. B’hekk sofriet telf ta’ €38,326.25. Skond il-formola citata *supra,* tnaqqis ta’ 30 fil-mija fuq €40,850 jammonta ghall-€28,595 u 20 fil-mija fuq din tammonta ghall-€22,876 li minnhom trid titnaqqas il-kera percepita u b’hekk ghall-total ta’ **€20,352.25**;

30. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li

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

matulu r-rikorrenti personalment kienet sid u lokatur tal-fond mikri, u li matulu tinstab li sehhet il-vjolazzjoni.[29] F'dan il-kaz, iz-zmien rilevanti huwa l-istess ghal dak pekunarju jigifieri bejn is-snin 2000 u 2021, u tenut kont li ma jirrizultax li r-rikorrenti ezawriet kontra l-intimati r-rimedju ghal awment tal-kera moghti lilhom bl-Att XXVII tal-2018, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw ghal medda ta' wiehed u ghoxrin sena. Bir-rata adoperata f'diversi gudikati, li din il-Qorti ma jidhrilhiex li f'dan il-kaz ghandha tiddipartixxi minnha, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofriet ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif hawn deciz jigi jammonta ghal €10,000 (ghaxart elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

31. 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 u tal-intimati Dalli billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u tichadhom bil-bqija. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u tilqa' it-tieni, t-tielet u r-raba' talba u ghall-finijiet tat-tielet u r-raba' talba tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €20,352.25 (ghoxrin elf tlett mija tnejn u hamsin euro u hamsa u ghoxrin centezmu) u d-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €10,000 (ghaxart elef Ewro), u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilha fl-ammont ta' €30,352.25 (tletin elf tlett mija tnejn u hamsin euro u hamsa u ghoxrin centezmu), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[29] 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