**QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA**

**(Sede Kostituzzjonali)**

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

**Rikors Nru: 351/2022GG**

**Philippa Micallef (ID 399254M), Anna Fenech Magrin (ID 227258M), Emanuel Magrin (ID 46851M), Maria Camenzuli (ID 321953M), Jean Paul Magrin (ID 75284M), Vanessa Muscat (ID 251681M), u Charles Magrin (ID 375049M)**

**vs.**

**L-Avukat tal-Istat, u**

**Nicolina sive Colette Sciberras (ID 082050M)**

Illum 14 ta' Mejju 2024.

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' **Philippa Micallef et** ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-28 ta' Gunju 2022, li permezz tieghu ressqu s-segwenti premessi u talbiet:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann. L-esponenti wirtu dan il-fond minghand Spiridione Magrin (vide certifikat tal-mewt ta' Spiridione Magrin (Dok. A), ricerki testamentarji (Dok. B u C), testment unica charta tat-18 t'April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok. D), u dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia tal-14 ta' Mejju 2015 (Dok. E).

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar pubblikat fid-19 ta' Novembru 1968 (Dok. F) l-imsemmi Spiridione Magrin, awtur tal-esponenti, kien ikkonceda l-imsemmi fond permezz ta' titolu ta' subcens temporanju ghal zmien sbatatax-il (17) sena lil Saviour Sciberras, u dan versu l-hlas ta' sub-cens temporanju ta' erbgha u tmenin lira Maltin (Lm84) fis-sena, li jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Jannar tal-elf disa' mija u disgha w sittin (1969).

Illi mart l-imsemmi Saviour Sciberras, cioe' l-protestata Nicolina sive Colette Sciberras qieghda llum tikri l-imsemmi fond versu l-kera ta' sitt mija u tmenin Euro (€680) fis-sena, u dan b'effett tal-Att XXIII tal-elf disa` mija u disgha w sebghin (1979), li permezz tieghu il-konjugi Sciberras komplew jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera wara li spicca l-perjodu ta' sub-cens miftiehem bejn il-partijiet, tant li llum l-istess Nicolina sive Colette Sciberras qed tiddepozita l-kirja taht l-awtorita' tal-Qorti (Dok. G).

Illi b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, l-awtur tal-esponenti kellu forzozament jaccetta li ssehh il-konverzjoni fuq imsemmija minn cens ghal kirja, bil-hlas tal-kera kif stabbilit mil-ligi. Illi carament, l-awtur tal-esponenti ma setax legalment jirrifjuta li s-subcens jinqaleb f'kirja, u l-mekkanizmu relattiv ghaz-zieda fil-hlas.

Illi dan wassal sabiex il-valur tal-kirja, kemm fil-mument tal-konverzjoni originali, kif ukoll f'kull mument iehor wara, baqa' wiehed mhux xieraq, u li ma jirriflettix il-kera li kien ikollha tithallas li kieku l-fond imsemmi kien qed jinkera fis-suq hieles. Dan bil-konsegwenza illi nkisru u qed jinkisru l-jeddijiet fundamentali tal-esponenti u tal-awtur taghhom, kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi b'hekk ukoll giet imposta fuq l-awtur tal-esponenti relazzjoni gdida ta' kera mal-inkwilina, ghal perjodu li ma setax ikun jaf meta ha jintemm, u minghajr tama ragonevoli li din il-propjeta' jehodha lura f'idejh.

Illi l-intervent tal-legislatur b'hekk sar b'mod li kellu jhallas ghalih l-awtur tal-esponenti u llum l-esponenti nfushom, f'sitwazzjoni ghal kollox zbilancjata u li timponi fuq l-esponenti pizijiet akbar milli mistenni fit-tgawdija tal-propjeta' taghhom.

Illi l-esponenti gia' ressqu din il-kwistjoni a konjizzjoni tal-intimati permezz ta' protest guddizzjarju prezentat fit-18 ta' Mejju 2020, izda dawn baqghu inadempjenti (Dok. H)

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi b'konsegwenza tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fost ohrajn bit-thaddim tal-Artikolu 12 (2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tal-esponenti, u tal-awtur taghhom qabilhom, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Nicolina sive Colette Sciberras, b'tali mod li gie prattikament impossibbli li jiehdu lura l-pussess effettiv tal-fond in kwestjoni.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minhabba l-premess, gew u ghadhom qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (hekk kif misjuba fl-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-esponenti u l-awtur taghhom b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-

drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimata inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament, u taghti dawk ir-rimedji u ordnijiet kollha ohra li jidhrilha xierqa u ancillari ghal din it-talba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju prezentat fit-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 109/2020, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[1] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-15 ta' Settembru 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jressqu prova li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

[1] Fol. 5 sa 28

2. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta`, u jekk għall-grazzja tal-argument biss ir-rikorrenti jistgħu jkunu ntitolati għall-kumpens għall-perjodu qabel ma' huma saru sidien, huma għandhom iressqu prova li l-antekawża tagħhom ġarrab ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu;

3. Magħdud ma' dan, u fi kwalunkwe każ, m'għandux jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ulterjorment fl-2021;

4. Is-**subartikolu (7) tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhuwiex applikabbli għall-każ odjern ġjaladarba d-data ta' tmien is-subċens konċess lil Saviour Sciberras kienet wara l-21 ta' Ġunju, 1979;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Safejn fir-rikors tagħhom irr-rikorrenti jirreferu għall-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jitqajjem minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-**

**Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Anzi, bl-avvent tal-emendi introdotti bl-**Att XXVII tal-2018,** is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet ferm, u wieħed ma jridx jinsa li dawn l-emendi daħlu ftit tas-snin wara minn mindu r-rikorrenti saru sidien tal-fond in kwistjoni. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-

Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea** wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid *qua* proprjetarja tal-fond in kwistjoni;

11. L-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt

kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

12. Stabbilit li l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

13. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tippercepixxi 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-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[2] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Nicolina sive Colette Sciberras**ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-15 ta' Settembru 2022, li permezz taghha eccepiet li:

[2] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

1. Illi preliminarjament, r-rikorrenti ghandhom jressqu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-fond **14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann.**

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti certament ma tistax tinstab responsabbli ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, la *ai termini* tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u wisq inqas *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni stante li l-fond **14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann,** huwa mikri lilha taht kirja protetta.

3. Illi sabiex jirrizulta xi tehid forzus jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', u ghalhekk filwaqt li fil-kaz odjern l-Istat ghandu jwiegeb ghal fatt li huwa rregola sitwazzjoni socjali u jiggustifika dan fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta', u ghalhekk minghajr ebda mod ma jista jinghad illi l-inkwilina ppregudikat l-pozzizjoni taghha jew kkontribwixxiet sabiex jinkisru ebda drittijiet fundamentali meta hija kriet l-istess fond in kwistjoni.

4. Illi l-ghan wara d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan jsehh – dan jikkwalifika bhala interess generali ghal fini ta' dawn l-artikoli. Barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed jsir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond jgib fis-suq kieku jinbiegh jew

jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, dment illi l-kumpens moghti ghall-kontrol tal-uzu tal-proprjeta' jkun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' interess generali (***Mellacher and Others vs Austria, 1989).***

5. Illi il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed jigu assoggettati r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolamenti tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien, partikolarment bl-emendi tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi l-esponenti hija persuna anzjana ta' tnejn u sebghin sena, imwielda fin-1950, u hija armla, bl-unika qliegh taghha jkunu beneficcji socjali. Ghalhekk, jkun trattament degradanti u inuman li persuna tal-eta' taghha tigi mhedda li ser tigi mkeccija minn darha, meta suppost hija tigi protetta fir-residenza mikrija taghha stante it-trapass ta' dan iz-zmien kollu, li tirrisali qabel l-1995, u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjon d-drittijiet tar-rikorrenti ma` dawk tal-esponenti f'bilanc, id-drittijiet tal-esponenti ghandhom jizbqu dawk tar-rikorrenti gialadarba dawn huma msejsja fuq id-dinjita' u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta` taghha u tal-kundizzjoni socjali taghha li ilha tghix go dan il-post prattikament hajjitha kollha.

7. Illi l-intimata Sciberras dejjem hallset l-kera puntwalment, inkluzi l-awmenti ai termini tal-ligi, u sahansitra meta bdiet tigi rrifjutata intortament da parte tar-

rikorrenti, hija bdiet tiddepozita l-istess fic-Cedolarju tal-Qorti.

8. Illi f'kull kaz, ma jsegwix li l-esponenti ghandha tigi zgumbrata minn darha u fi kwalunkwe kaz u taht kull cirkostanza l-intimata m'ghandhiex tigi misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni jew kumpens stante li hija ezercitat id-drittijiet taghha li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata tal-lum u ghalhekk ma tistax tigi kkunsidrata b'xi mod responsabbli ghal hsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minhabba din l-allegata infrazzjoni tal-ligi.

9. Illi in ogni kaz kull talba tar-rikorrenti ghandha tigi ndirizzata lil Avukat tal-Istat, illi huwa intimat f'dawn il-proceduri u li ghandu jwiegeb ghal dawn l-allegazzjonijiet u bl-ebda mod m'ghandha tinstab responsabbli l-inkwilina intimata Sciberras.

10. Illi ormai, din l-Onorabbli Qorti kif preseduta, kif ukoll diversament preseduta kemm-il darba sabet illi l-inkwilini intimati m'ghandhomx ikunu misjuba responsabbli ghal ebda hlas ta' dannu fil-konfront tar-rikorrenti, u ghalhekk dan l-insenjament ghandu japplika ukoll fil-kaz odjern, stante illi l-*fatti specie* huma pjuttost simili ghal dawn l-istess kawzi fejn jigi mitlub l-kumpens ghal-ksur tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta'.

11. Illi in oltre, f'kull kaz l-esponenti ma tista` qatt tinstab responsabbli ghall-ispejjez tal-kawza stante li hija ma

kienetx li promulgat il-ligi u kienet biss partecipi f'din il-kwistjoni intortament.

12. Illi ghaldaqstant ghandu jkun l-Avukat tal-Istat li ghandu jkun responsabbli ghal kull hlas u spiza relatata ma din il-kawza, **anke** tal-inkwilina intimata Sciberras.

13. Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

**Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u/jew l-Avukat tal-Istat.**

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Michael Lanfranco[3], mahlufa fl-4 ta' Jannar 2023[4].

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda tal-intimata Nicolina Sciberras.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

**Ikkunsidrat li:**

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghhom Nicolina Sciberras ghar-rigward tal-fond **14, Lara, Triq Saver Zarb, San Gwann**, minhabba fl-obbligu taz-zamma taghha f'kiri kontrollat wara l-konverzjoni minn enfitewsi temporanja, skond l-**art. 12(2)** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u li

[3] Fol. 42 sa 43
[4] Fol. 47 sa 63

jibqghu jeddu dik l-kirja, b'kera kontrollat ghal zmien indefinit. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Ir-rikorrenti jistriehu fuq id-dokumenti dwar it-titolu taghhom, u ghall-affidavit u d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti Filippa Micallef[5]. Minn dawn il-provi[6], mhux kontradetti u lanqas kontestati[7] mill-partijiet l-ohra fil-kawza b'kontroezamijiet jew provi kuntrarji, jirrizulta li:

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Spiridione Magrin, li miet fil-11 ta' Dicembru 2014[8], wara li kien diga' romol mill-ewwel mara tieghu Josephine Magrin nee Borg, u rega' zzewweg lil Vincenza Magrin;

(ii) bl-ahhar testment tieghu[9] pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-18 ta' April 1988[10], Spiridione Magrin kien halla l-uzufrutt generali ta' gidu kollu lit-tieni mara tieghu Vincenza Magrin, u nnomina b'unici eredi tieghu, u padruni assoluti ta' gidu kollu, lis-sitt uliedu, ossia r-rikorrenti Charles Magrin, Emanuel Magrin, Maria Camenzuli, Filippa Micallef u Anna Fenech, u bis-sostituzzjoni volgari, in-neputijiet rikorrenti l-ohra (uliedu il-mejjet ibnu Paul Magrin);

(iii) id-dikjarazzjoni tas-successjoni *causa mortis* kienet pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia tal-14 ta' Mejju 2015[11], fejn ir-rikorrenti ddikjaraw li wirtu minghandu l-intier tal-mezzanin 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann, kif mikri lil terzi, u mehlus mill-jedd ta' uzufrutt imholli favur Vincenza Magrin;

---

[5] Fol. 66 sa 79
[6] Fol. 5 et seq.
[7] Ma sarux kontroezamijiet u lanqas provi kuntrarji
[8] Fol. 5
[9] Fol. 6 sa 9
[10] Fol. 10 sa 14
[11] Fol. 15 sa 19

(iv) b'kuntratt tan-Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Novembru 1968[12], Spiridione Magrin kien ikkonceda dan il-fond b'subcens temporanju ghal zmien sbatax-il sena mill-1 ta' Jannar 1969, lil Saviour Sciberras, ga r-ragel tal-intimata Nicolina Sciberras, bis-subcens annwu u temporanju ta' LM84 (ekwivalenti llum ghal €195.67, mija u hamsa u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu);

(v) dan il-fond mhux dekontrollat[13];

(vi) il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Dicembru 1986, u l-kera kienet toghla kull hmistax-il sena skond l-Indici tal-Inflazzjoni ppublikat ghall-finijiet tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

(vii) mal-konverzjoni f'kiri, il-kera pagabbli zdied ghal LM168 (ekwivalenti llum ghal €391.33, tlett mija u wiehed u disghin Ewro u tlieta u tletin centezmu) fis-sena, u mbaghad ghal LM200 (€465.87, erba' mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu) fis-sena b'effett mill-1 ta' April 2001, u ghal LM260 (ekwivalenti llum ghal €605.64, sitt mija u hames Ewro u erbgha u sittin centezmu) fis-sena mill-1 ta' April 2007. Mill-1 ta' April 2013, il-kera gholiet ghal €640 (sitt mija u erbghin Ewro) fis-sena, u mill-1 ta' Ottubru 2016 regghet zdiedet ghal €658 (sitt mija u tmienja u hamsin Ewro) fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2019, il-kera zdiedet imbaghad ghal €680 (sitt mija u tmenin Ewro) fis-sena; u mill-1 ta' Jannar 2022 regghet zdiedet ghal €706 (seba' mija u sitt Ewro) fis-sena.[14]

3. Fl-affidavit[15] taghha, ir-rikorrenti Filippa Micallef ikkonfermat dawn il-fatti. Ziedet tghid li, fis-sena 2006, missierha kien ghamel l-ispiza biex saret kamra tal-banju gdida f'dan il-fond mikri lill-intimata Sciberras, u ezibiet kopja tar-ricevuti[16] ta' dik in-nefqa. Hija lmentat li l-kera annwali

[12] Fol. 20 sa 24
[13] Fol. 80
[14] Ara ricevuti tal-hlas tal-kera, fol.103 sa 147, u cedoli ta' depozitu, fol. 148 sa 152
[15] Fol. 66 sa 67
[16] Fol. 68 sa 79

percepibbli skond il-ligi minn dan il-fond lanqas tirrifletti l-valur lokatizju mensili tieghu biss, tenut kont li l-mezzanin qieghed f'kantuniera, bil-vantagg ta' passagg privat u ambjent estern li jgawdi mieghu.

4. Fix-xiehda[17] taghha, l-intimata Sciberras ikkonfermat li ilha tghix f'dan il-fond 54 (erbgha u hamsin) sena, u li qatt ma kellha residenza ohra hliefu. Kien hadu originarjament b'subcens zewgha minghand is-sid Magrin, u kienu jhallsuh ic-cens u mbaghad il-kera. Hija qalet li kienu ghamlu diversi benefikati fil-post, fosthom dawl u ilma, u insistiet li hallset nofs l-ispiza tal-kamra tal-banju, ghaliex il-kamra tal-banju li kellha kienet kbira, u qasmitha fi tnejn. Hija pprezentat ukoll xi ricevuti[18] fir-rigward.

5. Minn dan il-kwadru fattwali, din il-Qorti tikkonkludi li tressqu provi sufficjenti li juru li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-fond 14, Lara, Triq Saver Zarb, San Gwann, u li l-kirja li prezentement tgawdi l-intimata Sciberras fuqu inholqot b'effett tal-**art. 12** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u ghadha sal-lum regolata b'dik il-ligi. Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Sciberras, huma michuda.

**Ikkunsidrat li:**

6. Preliminarjament ukoll, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-ilment tar-rikorrenti f'din il-kawza ghandu parametri ta' zmien, li ma jmorrux lura aktar minn meta r-rikorrenti akkwistaw il-jedd ta' proprjeta' fuq dan il-mezzanin, u jieqfu ghal kollox mad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018.

7. Qabelxejn, u ghall-kjarezza ta' hsieb fil-kunsiderazzjonijiet li ser isegwu, din il-Qorti tibda billi tippuntwalizza li, mill-ilment tar-rikorrenti, ma jidhirx li dan jestendi ghaz-zmien li matulu kien fis-sehh il-kuntratt ta'

[17] Ara xiehda, 13.4.2023, fol. 83 sa 87
[18] Fol. 89 sa 102

koncessjoni subenfitewtika li kien ghamel l-awtur tar-rikorrenti dwar il-fond mertu tal-kawza lir-ragel tal-intimata Sciberras. Dik il-koncessjoni skadiet fil-31 ta' Dicembru 1986, u ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti jibda ghaz-zmien li ghadda mill-1 ta' Jannar 1987.

8. Minn hemm 'il quddiem, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem zewg oggezzjonijiet li jincidu fuq il-parametri taz-zmien tal-ilment tar-rikorrenti – (i) fl-ewwel lok, li l-ilment ma jistax imur lura ghal zmien qabel dan il-fond ghadda b'wirt ghand ir-rikorrenti; u (ii) fit-tieni lok, li dan l-ilment jispicca mad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 li ta lil-lokatur il-jedd ta' azzjoni ghar-revizjoni tal-kera bl-**art. 12B** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

9. Dwar l-ewwel parti tal-oggezzjoni, 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.*[19] *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.*

[19] Sottolinear ta' din il-Qorti

*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.*[20]

10. Dan ukoll huwa r-ragunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi **Giovanna sive Janes Agius et vs Avukat tal-Istat et**[21] ; **Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat et**[22] ; **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**[23] ; **Francis Attard et vs Avukat tal-Istat**[24] ; **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat**[25] – 22.6.2022**; Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**[26] **; Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et**[27] u **Stephen Muscat et vs Avukat tal-Istat et**[28].

11. 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 ghalzmien 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.

12. 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 illi r-rikorrenti odjerni ma wrewx li l-awtur taghhom kien fl-impossibilita', jew ostakolat b'xi mod, milli jadixxi lill-Qorti kompetenti b'talbiet simili ghal dawk proposti minnhom f'din l-istanza. Minkejja l-eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan is-sens, ir-rikorrenti ma ggustifikaw bl-ebda mod dan in-nuqqas tal-awturi taghhom. Isegwi ghalhekk illi ma jirrizultax li kien hemm x'josta lill-awturi tar-rikorrenti milli jressqu lanjanzi konsimili fil-kapacita' taghhom bhala *vittmi* tal-lezjoni ghaz-zmien li fih kienu huma l-lokaturi f'kiri kontrollat dwar il-fond mertu tal-kawza.

[20] Sottolinear ta' din il-Qorti
[21] 290/2020/1LM, 14.12.2022
[22] 300/20/1TA, 30.11.2022
[23] 209/20/1LM, 4.5.2022
[24] 118/21/1FDP, 30.11.2022
[25] 290/2021/1GM, 22.6.2022
[26] 139/2020/1TA,25.1.2023
[27] 251/2021/1LM, 25.1.2023
[28] 827/2021/I ISB, 18.3.2023

13. 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"*[29]. Sussegwentement, l-istess Qorti, fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[30], 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, 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.*

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

*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.*

14. Wara li hasbet fit-tul 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 l-ewwel parti tat-tieni eccezzjoni li, fl-eventwalita' li l-Qorti ssib favur ir-rikorrenti, il-kumpens pekunarju ghandu jkun kalkolat mid-data li fiha saru sidien 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.*"

15. Fl-istess sentenza **Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (*supra*), il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet ukoll dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-dritt li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh:

*17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta'* ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et***[31]*:*
*»... 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*

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

*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.«*

16. Konsegwentement, hija gustifikata l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jissussisti ghaz-zmien wara d-dhul fis-sehh tal-**art. 12B** fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018, u li l-vjolazzjonijiet li jistghu jilmetaw dwarhom ir-rikorrenti sehhew mindu l-istess rikorrenti wirtu l-proprjeta' tal-fond minghand missierhom, u ghalhekk din il-Qorti ser tqis l-ilment taghhom b'effett minn Dicembru, 2014.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

17. Bir-raba' eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li s-**subartikolu 7** tal-**art. 12** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx japplika f'dan il-kaz, ghaliex is-subenfitewsi moghtija mill-awtur tar-rikorrenti lir-ragel tal-intimata skadiet wara l-21 ta' Gunju 1979, u mhux qabel.

18. Dan is-subartikolu jipprovdi hekk:

> *(7) Meta **d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta'Ġunju, 1979**, id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi.*

19. Fis-sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti wiegbu ghal din id-difiza billi ssottomettew *"illi l-ksur li qed jilmentaw minnu sehh bl-operat ta' Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-ligijeit ta' Malta, li jipprezenta l-fattispeci kollha li jirraprezentaw ruhhom f'dan il-kaz."*[32] Kif ga nghad aktar 'il fuq, il-koncessjoni subenfitewtika, li minnha skattat il-konverzjoni f'kiri fuq il-fond mertu tal-kawza, ghalqet fil-31 ta' Dicembru 1986, u cioe wara d-data msemmija f'dan is-subartikolu. Din il-Qorti tifhem ghalhekk, minn din is-sottomissjoni, li r-rikorrenti jaccettaw il-korrettezza tad-difiza mqajjma mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, u li implicitament irrinunzjaw ghal dik il-parti tal-ilment taghhom.

20. Konsegwentement, din ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gustifikata, u ser tigi milqugha.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

21. Il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat[33], u anke dawk imqajjma mill-intimata Sciberras[34], jirreferu ghall-mertu tal-ilmenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali. L-intimata Sciberras tinsisti li hija ma ghandhiex legittimazzjoni passiva biex twiegeb ghal ksur tad-drittijiet fundamentali li seta' wettaq l-Istat fil-konfront tar-rikorrenti, u li safejn l-Istat impona obbligi fuqha ghall-vantagg

[32] Fol. 177
[33] Eccezzjonijiet numerati sitta (6) 'il quddiem, fol. 38 sa 39
[34] Fol. 33 sa 35

tar-rikorrenti u l-awtur taghhom, hi u zewgha dejjem ezegwewhom b'mod shih.

22. Fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, m'ghandux ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti ma setax jigi vvjolat bl-Ordinanza, u b'mod partikolu bil-jedd ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri, introdott bl-Att XXIII tal-1979 biz-zieda tal-**art. 12** f'din il-ligi, ghaliex il-lokatur baqa' jzomm il-jeddijiet reali tieghu fuq il-proprjeta' mikrija.

23. Fi pronunzjament ricenti, f'cirkostanzi ta' fatt simili hafna, u rinfaccjata bl-istess difiza mqajjma mill-Avukat tal-Istat, din il-Qorti (diversament presjeduta), fis-sentenza **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et**[35], qalet hekk:

> *19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ...*
> *21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:*
> *"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –*
> *(a)Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b)Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u*

[35] 28.9.2022 (per Imh. L. Mintoff), f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat ma appellax u ghalhekk dan il-bran ghadda f'gudikat, ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess ismijiet, 25.10.2023

*(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

*22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet* ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** *[24.06.2016].* ***"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li filprattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija talproprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."***

***23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi.***[36]

[36] Enfasi ta' din il-Qorti

24. Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dan ir-ragunament, u l-interpretazzjoni legali moghtija dwar l-applikabilita' tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ghad-drittijiet tar-rikorrenti f'dan il-kaz, fid-dawl tal-kontrolli li kienu assoggettati ghalihom fir-relazzjoni taghhom mal-intimata okkupanti l-fond mertu tal-kawza, u ghalhekk issib li s-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ghandhom jigu michuda, hlief safejn jilqghu ghall-ilment wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018.

25. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-illegalita' tal-kontrolli stipulati fl-**art. 12** tal-Ordinanza, bil-jedd ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri fil-kaz ta' residenza ordinarja ta' cittadin Malti, ghal zmien indefinit, u b'kera kontrollat, kif sussegwentement supplementati bid-disposizzjoni dwar kera minima u awmenti perjodici bl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili, qabel il-promulgazzjoni tal-Atti XXIII tal-2018 u XXIV tal-2021. B'mod partikolari, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta li, bit-thaddim ta' dawn id-disposizzjonijiet biex baqghet tipperdura l-okkupazzjoni mill-intimata Sciberras tal-fond in kwistjoni, inkiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti 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**[37], 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 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. Kwantu imbaghad ghall-kwistjoni jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[38], 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 dan id-dritt fundamentali:

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

[38] *supra*

*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 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)"*

28. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[39], meta l-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghall-Ordinanza in ezami, ghamlitha cara li:

"*what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see **Amato Gauci**, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in 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 …*

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

*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)..”*[40]

29. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita' taz-zewg drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrenti f'dan il-kaz, huwa car li l-ammont nominali ta' kera li r-rikorrenti, u l-awtur taghhom, ircevew wara l-kiri moghti bi thaddim tal-ligi impunjata fi tmiem il-koncessjoni subenfitewtika, dwar il-fond 14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann, u l-impediment legali li kellhom li jitolbu zidiet paragunabbli ghall-prezz tal-fond fis-suq miftuh, qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018, pogga fuqhom piz sproporzjonat qawwi, konsistenti fid-differenza qawwija bejn il-kera li baqghu jippercepixxu r-rikorrenti, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom dan l-istess fond, skond kif indikati mill-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco. Hekk, jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti kienu qed jircievu kera annwali fis-somma ta' bejn €391.33 u €605.64 mis-sena 1987 sas-sena 2013, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuh inbidel minn €1,436 fis-sena ghal €8,388 fis-sena[41]. Sas-sena 2017, meta r-rikorrenti kienu qed jircievu kera annwali ta' €658, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni sploda ghal €13,119[42] fis-sena.

[40] Enfasi ta' din il-Qorti

[41] Fol. 52

[42] Fol. 52

30. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni mpunjata fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), li tat jedd lill-intimata Sciberras tkompli tokkupa dan il-fond f'San Gwann b'kera nominali li ma jipparaguna bl-ebda mod mal-kera percepibbli fis-suq miftuh, ir-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens [skond l-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta) u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti [skond l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea]. Ghal dan il-ksur, ghandu jaghmel tajjeb wahdu l-intimat Avukat tal-Istat, in rapprezentanza tal-Istat Malti.

31. Konsegwentement, l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-mertu, u mill-intimata Nicolina Sciberras, kontra dan l-ilment tar-rikorrenti, huma infondati, u ser jigu michuda. In kwantu l-intimata Sciberras eccepiet pero' li hija ma twegibx ghal ksur ta' drittijiet fundamentali, jekk dan jirrikorri favur ir-rikorrenti, l-istess intimata ghandha ragun, u ghalhekk it-tieni eccezzjoni taghha qed tigi milqugha.

**Ikkunsidrat ukoll li:**

32. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bit-thaddim tal-ligi ordinarja mpunjata bejn l-1 ta' Jannar 1987 u l-31 ta' Lulju 2018[43], u cioe tad-dritt fundamentali protett bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghall-perjodu shih, u tad-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** mit-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Lulju 2018, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedji li ghandhom jinghataw ir-rikorrenti ghall-istess lezjoni. Skond it-talbiet taghhom, dawn ghandhom jikkonsistu fil-hlas ta' kumpens ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li sofrew b'rizultat tal-ksur.

33. Din il-Qorti ssib li r-rikorrenti effettivament sofrew telf, kemm pekunjarju u anke mhux pekunjarju, b'rizultat tal-ksur

[43] Ara Avvizi Legali 221 u 259 tal-2018 dwar id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018

tad-drittijiet fundamentali taghhom misjub f'dan il-kaz, kif imfisser aktar 'il fuq.

34. Kif ga inghad, irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Michael Lanfranco, liema prova ma gietx kontestata fis-sostanza taghha, jew kuntrarjata bi provi ohra, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond f'San Gwann kienet tammonta ghal €1,436 fis-sena 1987, €2,360 fis-sena 1992, €4,219 fis-sena 1997, €5,192 fis-sena 2002, €8,752 fis-sena 2007, €8,388 fis-sena 2012 u €13,119 fis-sena 2017.

35. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li r-rikorrenti rcevew kera fis-somma ta' LM168 (ekwivalenti llum ghal €391.33, tlett mija u wiehed u disghin Ewro u tlieta u tletin centezmu) fis-sena mal-konverzjoni f'kiri fis-sena 1987, li mbaghad zdiedet ghal LM200 (€465.87, erba' mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu) fis-sena b'effett mill-1 ta' April 2001, ghal LM260 (ekwivalenti llum ghal €605.64, sitt mija u hames Ewro u erbgha u sittin centezmu) fis-sena mill-1 ta' April 2007; €640 (sitt mija u erbghin Ewro) fis-sena mill-1 ta' April 2013, u €658 (sitt mija u tmienja u hamsin Ewro) fis-sena mill-1 ta' April 2016.[44]

36. Kuntrarjament ghal dak argumentat mir-rikorrenti[45], u kif jargumenta sewwa l-intimat Avukat tal-Istat[46], 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**[47]:

> *"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*

---

[44] Ara ricevuti tal-hlas tal-kera, fol.103 sa 147, u cedoli ta' depozitu, fol. 148 sa 152
[45] Fol. 178 sa 179
[46] Para. 14, fol. 169
[47] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

*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, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

*104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

*106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*

*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*"

37. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[48], fost bosta ohrajn, 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.*"

38. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju

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

fis-somma ta' €18,659.86[49] (tmintax-il elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu).

39. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u li matulu tinstab li sehhet il-vjolazzjoni.[50] F'dan il-kaz, iz-zmien rilevanti huwa bejn is-snin 2014 u 2018[51], u tenut kont li ma jirrizultax li r-rikorrenti ezawrixxew kontra l-intimata r-rimedju ghal awment tal-kera moghti lilhom bl-Att XXVII tal-2018 minkejja t-trapass ta' kwazi sitt snin, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw ghal medda ta' erba' (4) snin. Bir-rata li giet 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 sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz jigi jammonta ghal €2000 (elfejn Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

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

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimata Sciberras, u tichad il-bqija;
2. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;
3. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu biss l-ilment taghhom huwa dirett kontra l-**art. 12(7)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u tilqaghha ghall-bqija limitatament ghaz-zmien li ghadda bejn il-11 ta' Dicembru 2014 u l-31 ta' Lulju 2018;
4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u ghall-finijiet tar-raba' talba tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €18,659.86 (tmintax-il elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu) u d-

[49] (€36,454.50 rapprezentanti l-kera shih percepibbli fis-suq miftuh bejn Dicembru 2014 u Lulju 2018] x 70%) x 80% - [€1754.66 rapprezentanti l-kera shih percepibbli skond il-ligi bejn Dicembru 2014 u Lulju 2018]
[50] 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
[51] Mhux illum kif argumentat mir-rikorrenti f'paragrafu 36 tas-sottomissjonijiet taghhom, fol. 93

danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €2,000 (elfejn Ewro), filwaqt li ghall-finijiet tal-hames talba tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €20,659.86 (ghoxrin elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu nofshom mir-rikorrenti u n-nofs l-iehor mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

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