QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 607/2021 GG

Dentist Dottor David Muscat (KI 0345062M)
u Karen Muscat (KI 0562582M)

vs.

Avukat tal-Istat;

u Antoinette Miggiani (K.I 0624837M)

Kawza numru: 1

Illum 30 t' Ottubru, 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Dottor David Muscat et ippreżentat quddiem din il-Qorti fit-23 ta' Settembru, 2021;

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **130, Mary, Guze Howard Street, Sliema** li huma akkwistaw b'kuntratt tas-16 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, **Dokument A** hawn anness.

2. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat, skond **Dokument B** hawn anness

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Antoinette Miggiani ghal dawn l-ahhar 35 sena u qabilha lil genituri taghha bil-kera miżera pero wara li dahal in vigore l-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera saret EURO 185 fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja biex illum ghandha kera ta' EURO 214.24c fis-sena pagabbli kull l-1ta' Jannar , kull l-1ta' April, kull l 1ta' Lulju u kull l-1ta' Ottubru ta' kull sena.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Miggiani qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€214.24c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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 taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 158 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 intimata Miggiani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-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) 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-inkwilina u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilina 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' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-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 gara wkoll fil-kawza 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 X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, 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 Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-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 u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

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-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Antoinette Miggiani (KI 0624837M) ghall-fond 130, Mary, Triq Guze Howard, Sliema, 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 ghar-ragunijiet 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. 158 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 jħallas 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-intimata minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** intavolata quddiem din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'Ottubru, 2021:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hi mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi in kwantu ghall-allegazzjoni li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-imsemmi artikolu[1], l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-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' proprjetà skont l-interess ġenerali jewbiex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

4. Illi *di più*, ladarba l-ilment jirreferi biss ghal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiehu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

5. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuz jew obbligatorja tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

6. Illi kif diġà nghad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi ragjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

9. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond in kwistjoni, u cioè qabel is-16 ta' Frar 2018.

10. Illi dan il-kuntest ma jistax jigi skartat jew injorat; ir-rikorrenti minn jeddhom xtraw proprjetà li fiha kienet tirresjedi mara anzjana protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ftit xhur biss wara li r-rikorrenti xtraw din il-proprjetà, daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-Artikolu 12B fil-Kap. 158, liema artikolu jagħti jedd lis-sidien tal-proprjetà jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-kera pagabbli għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar mikrija fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi pprezentat ir-rikors. Minkejja d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, jidher li l-ewwel u l-uniku tentattiv *da parti* tar-rikorrenti sar permezz tal-ftuħ tal-proċeduri fl-ismijiet *Dottor Dentist David Muscat et vs. Antoinette Miggiani et [Rikors 605/2021 LC]* fil-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-2 ta' Settembru 2021. L-esponent ċertament m'għandux iwieġeb għal din l-inadempjenza tar-rikorrenti.

11. Illi *di più*, ma jistax ma jiġix osservat kif mid-dokumentazzjoni diġà preżentata mir-rikorrenti, huwa implikat li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà in kwistjoni bi prezz pjuttost tajjeb in vista tal-fatt li hu okkupat minn terz. Kif diġà ngħad, ir-rikorrenti intavolaw proċeduri li permezz tiegħu invokaw id-dritt mogħti lilhom mill-Artikolu 12B. Tajjeb jigi mfakkar li meta jsir l-analiżi tal-valur tal-proprjetà f'dawk il-proċeduri ser ikun qed jittieħed in kunsiderazzjoni il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, **u mhux abbażi tal-prezz baxx li ħallsu r-rikorrenti biex jakkwistaw il-proprjetà**.

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent jissottometti li **fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ**, dikjarazzjoni ta' dan il-fatt għandha tkun rimedju suffiċċjenti għar-rikorrenti.

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilina.

14. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

15. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

16. Illi finalment u mingħajr pregudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti għal rimedji li tqis xierqa, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni.[4]

[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[4] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-intimata Antoinette Miggiani** pprezentata quddiem din il-Qorti diversament preseduta fid-9 ta' Frar, 2022:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż b'kollox kontra l-istess rikorrenti, u dan għas-segwenti raġunijiet:

l . Illi l-esponenti tgawdi protezzjoni a tenur tal-Kap 16, tal-Kap 69 u tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif jingħad fl-istess rikors promotur ilha tirrisjedi fl-imsemmija dar bħala d-dar residenzjali tagħha għal aktar minn tletin sena, u qabilha l-ġenituri tagħha;

2. Illi din 1-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tikkonsidra jekk l-esponenti hijiex intitolata tkompli tirrisjedi fl-imsemmija dar bħala r-residenza tagħha peress li tali mertu se jiġi deċiż fil-proċeduri li r-rikorrenti ntavolaw fl-istess ħin quddiem il-Bord tal-Kera (Rik. 605/21 LC);

3. Illi f'kull każ, fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti jingħad li: (i) l-esponenti dejjem osservat il-liġi u ma tista' qatt tinżamm responsabbli għal ksur ta' xi drittijiet fondamentali tar-rikorrenti; u (ii) fil-każ li din 1-Onorabbli Qorti takkorda xi ħlas u/jew danni lir-rikorrenti, dawn għandu jirrispondi għalihom l-Avukat tal-Istat waħdu; u dan in linea wkoll ma' dak mitlub fit-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet fir-rikors promotur;

4. Illi bla hsara għas-suespost, kwalsiasi rimedju mogħti minn din 1-Onorabbli Qorti m'għandux jinjora l-fatt li r-rikorrenti akkwistaw din il-proprjeta' billi xtrawha mingħand

terzi, suġġetta għall-kirja favur l-esponenti, fis-16 ta' Frar 2018 (kopja mehmuża mal-att promotur).

5. B'riżerva għal risposti ulterjuri skond il-liġi.

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

Rat ir-rapport mahluf tal-Perit Tekniku, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, nominata b'digriet tal-1 ta' Marzu, 2022, sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwistjoni mis-sena 2018 sad-data tal-prezentata tar-rikors promutur b'ziedet kull sena;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' kull parti[5]

Ikkunsidrat:

1. Illi din il-kawza titratta lment dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressaq kontra l-Avukat tal-Istat kif ukoll kontra l-inkwilina tieghu Antoinette Miggiani ghar-rigward tal-fond residenzjali **130, Mary, Guze Howard Street, Sliema**, minhabba fl-obbligu li jghid li ghandu skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta [**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini], li jggedded il-kirja ta' dan il-fond favur l-inkwilina intimata, 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 jqis li huwa kera baxx u sproporzjonat fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjoni tieghu, r-rikorrenti jilmenta li sofra lezjoni tal-jeddijiet fundamentali bi ksur tal-**Arikolu 37 tal-**

[5] Rikorrent fol 101 sa 107; Avukat tal-Istat fol 108 sa 112; Antoinette Miggiani fol 115 sa 116;

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[6] tal-istess rikorrenti u dokumenti relattivi[7]. Minn din id-dikjarazzjoni mhix kontradetta u anqas kontestata mill-intimati jemergu s-segwenti fatti:

(i) ir-rikorrenti huma l-propretarju tal-fond li huma xtraw b'kuntratt tas-16 ta' Frar, 2018 in atti Nutar Dottor Clyde La Rosa[8];

(ii) il-fond in kwistjoni huwa wiehed dekontrollat fit-termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta skond kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Agenzija Identity Malta[9];

(iii) ir-rikorrenti xtraw dan il-fond gewwa Triq Howard f'Tas Sliema fis-16 ta' Frar, 2018 bil-prezz ta' **€298,830.00** gia mikri lill-intimata Antoinette Miggiani bil-korrispettiv ta' **€201.40 fis-sena** llum awmentat ghall-**€214.24 fis-sena**. Il-fond ilu hekk mikri lill-intimata ghal dawk l-ahhar 35 sena (sad data tar-rikors promutur) u qabel lill-gentirui taghha b'kollox 'l fuq minn sebghin sena;

(iv) Jghid ukoll ir-rikorrent illi huma hallsu €14,500 bollol u spejjez notarili u li l-kera li jircievu huwa wiehed redikolu meta jista' jinkera ghall-valur fis-suq ta' €15,000 fis-sena. Itenni jghid ir-rikorrenti li matul it-tlett snin mill-akkwist tieghu [id-data minn meta xtara sad-data tar-rikors promutur] huwa kien "*l-vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti peress illi jiena ma kontx qed nircievi u ghadni minix nircievi l-kera gusta fuq il-proprjeta tieghi.. Illi fic-cirkostanzi, jiena kelli naghmel din il-kawza biex niehu d-danni sia*

---

[6] Affidavit tar-rikorrenti a fol 47 (ezebit minflok dak sfilzat b'digriet tal-1.3.2022 a fol 6);
[7] Dok A – Kuntratt Pubbliku tas-16.2.2018 b'dokumenti annessi konsistenti fi prokuri certifikati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, pjanti, certifikat ta' Dekontroll minn Identity Malta u estratt minn Registru Elettorali April 2020;
[8] Dok A fol 8 tal-atti processwali
[9] Dok B fol 26 – li juri li l-fond kien registrat bhala dekontrollat fil-11 t'Ottubru, 1974;

pekunjarji kif ukoll morali kif iddiregieni l-avukat f'din il-kawza, oltre li nippretendi li niehu lura l-pusess ta' hwejgi llum qabel ghada" [10];

(v) In kontro-ezami, jikkonferma li meta xtara l-fond kien jaf li kien okkupat mill-inkwilina Miggiani b'kera li kienet ilha fis-sehh kif ukoll illi meta ntavola r-rikors promutur intavola ukoll proceduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex tkun awmentata l-kera pagabbli izda meta xtara ma kienx jaf li l-proprjeta' hija dekontrollata. Kwantu l-valur tal-akkwist jghid illi l-proprjeta' tinsab f'Urban Conservation Area u hija zghira u ma tista' taghmel xejn biha. Minkejja dan muhiex perit u ma jistax jghid il-perit tekniku ghadhiex zball jew le meta esprimiet l-opinjoni li fis-sena 2018 l-proprjeta' kellha valur ta' **€428.000**;

(vi) **L-intimata** Antoinette Miggiani Dalli ikkonfermat illi hija l-inkwilina tal-fond bhala r-residenza taghha u li ilha tghix hemm minn meta l-fond kien mikri lill-ġenituri taghha u li qed thallas il-kera lir-rikorrenti. Din l-informazzjoni ttiehdet mill-kopja tad-dikjarazzjoni mahlufa taghha tad-9 ta' Marzu, 2022 li hi pprezentat quddiem il-Bord tal-Kera fir-rikors 60/21 RRB intavolati mir-rikorrenti odjerni kontra taghha ghall-awment fil-kera. Dwar l-ezitu ta' dawn il-proceduri, izda, l-Qorti ma nghatat ebda aktar informazzjoni;

Ikkunsidrat:

3. F'kawzi ta' din in-natura jispetta qabel xejn lir-rikorrenti tipprova t-titolu taghha. Minkejja l-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Avukat tal-Istat iddikjara fin-nota ta' sottomissjoni illi l-kwisjtoni tal-prova tat-titolu kif ukoll dik dwar l-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilina Miggiani bis-sahha tal-Kapitolu 158 huma sorvolati u mhux qed jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni;

4. Minkejja dan, il-Qorti trid tkun konvinta mit-titolu tar-rikorrenit kif ukoll mill-inkwilinat u dwar dan l-aspett taghmel referenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-

[10] Ppara xii u xv tal-affidavit a fol 47 u 48.tal-atti processwali;

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*[11]*. 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**.[12]

6. Din il-Qorti tabbraccja dan ir-ragunament u minn din l-ottika jirrizulta sia mid-dokumenti esebiti kif ukoll mid-dikjarazzjoni tal-intimata Miggiani li dan il-fond huwa mikri lilha u ma ressqet ebda oggezzjoni ghad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li ilu hekk mikri lilha ghal aktar minn sittin sena. Din il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-fond in kwistjoni u li l-kirja li prezentement tgawdi l-intimata Miggiani 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 taghha sal-prezent sehh bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi specjali. Ghalhekk fin l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda;

---

[11] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

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

Ikkunsidrat ukoll li:

7. Ir-rikorrenti huma tal-fehma illi l-kontrolli mposti fuq kirjiet dekontrollati bhalma hi dik in disamina huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Brevement mfisser, l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158, il-ligijiet dwar il-Kera ma ghandhomx japplikaw ghal dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll (allura "dekontrollata"). Izda:

> 5 (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.[13]

Fost id-disposizzjonijiet regolanti r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin kif applikabbli b'dan is-subartikolu u li huma l-qofol tal-ilment tar-rikorrenti hemm is-segwenti:

> (3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
>
> (a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).
>
> (b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, ujista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew

[13] Artikolu 5(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej[14].

11. Ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti huwa essenzjalment msawwar dwar il-fatt innegabbli li ma jistghux jawmentaw il-kera, ossia jitolbu awment, hlief kull tlett snin (Att X tal-2009) u li ma jistghux jitolbu ir-ripussess tal-propjeta' taghhom hlief ghar-ragunijiet kif mfissra *supra.*

12. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, 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-

[14] Artikolu 5(3) tal-Kapitolu 158;

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. L-Avukat tal-Istat jistrieh maggorment fuq il-*proviso* ta' dan l-artikolu fl-oggezzjoni tieghu ghat-talbiet tar-rikorrenti meta fl-eccezzjonijiet minnu esperiti numru tlieta sa sitta jghid li b'hekk ma sehh ebda ksur tal-Ewwel Artikolu anke ghaliex ma sehh ebda tehid forzuz u li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament tal-htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghnahdom jittiehdu sabiex ikunu ndirizzati dawk il-htigigjiet socjali.

13. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[15] 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

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

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 ilha kostitwita għall-aktar minn tletin sena u fil-fatt originarjament kostitwita favur il-ġenituri tal-intimata aktar minn sebgħin sena ilu. Il-kera percepita mill-awturi tar-rikorrenti qabel l-Att X tal-2009 kien awmentat għall-€185.00 fis-sena u eventwalment għall-€214.24 Wara l-akkwist mir-rikorrenti l-kera percepita hija ta' €214.24 annwali;

14. Jirrizulta għalhekk li l-kirja li l-awturi tar-rikorrenti kienu taw lill-intimata Miggiani Dalli bdiet wara d-dħul fis-seħħ tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Dan imma ma jiġġustifikax, u ma jnaqqas xejn, mill-eżistenza ta' ksur tad-dritt fundamentali tal-lokatur b'mod ġenerali jekk effettivament it-tħaddim ta' dik il-liġi, għall-kirja mertu tal-kawża, ma kienx jissodisfa l-elementi tal-jedd fundamentali kif spjegat fid-disposizzjoni fuq citata. Għalkemm huwa minnu li l-leġislatur għandu d-diskrezzjoni li jdaħħal fis-seħħ liġijiet li jaqdu interessi ġenerali, dik id-diskrezzjoni ma tistax tkun ezercitata sempliċement bl-imposizzjoni ta' piż sproporzjonat fuq sezzjoni partikolari mill-poplu, u lanqas ma jista' l-leġislatur jinħeba wara l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* (eċċezzjoni numru 12) biex jilleġittimizza reġim regolatorju li jkun vjolattiv tad-drittijiet fundamentali, u li jkun diġa' fis-seħħ 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[16], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[17]:

> *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 it 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.***[18]
> *...*
> *105. The Court notes that the applicants never explicitly agreed to the level of rent paid by their tenants in the rent-regulated flats. When they had acquired their respective houses those rents had been set with regard to the rent regulations applicable at the time. The applicants could not have increased the rents above the maximum amounts set by the State, nor freely terminated the rent agreements and concluded new ones with different – higher – levels of rent.*
> *106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it.*
>
> *107. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations constituted an interference with the landlords' right to use their property.*

---

[16] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014
[17] 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.
[18] Enfasi ta' din il-Qorti

16. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[19], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

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

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

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

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial

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

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

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

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

***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).."*[21]

18. F'dan il-kaz, tal-anqas minn April 1987 'l hawn, meta dahal fis-sehh f'Malta l-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u> (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. B'hekk ma jistax jinghata ragun l-Avukat tal-Istat fl-oggezzjonijiet tieghu enumerati tlieta sa sitta u dan wara li l-Qorti hadet in konsiderazzjoni li skond il-perit tekniku minnha nominata, l-fond ghandu valur lokatizzju ta' €11,137 annwali fis-sena 2018 tenut kont il-valur tieghu ta' €428,638.00 meta llum r-

[21] Enfasi tal-Qorti

rikorrenti qed jircievu €214.24 fis-sena *qua* kera. L-eccezzjonijiet in disamina ghalhekk qed ikunu michuda;

19. Fl-oggezzjonijiet enumerati 7 sa 11, izda, l-Avukat tal-Istat jissenjali l-fatt illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni minn jeddhom bil-konsapevolezza li huwa okkupat mill-inkwilina bil-kera baxxa. Dan huwa fattur ta' mportanza ta' livell gholi ghaliex mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti qatt ma kienu b'xi mod furzati li jixtru dan il-fond. Ma jidher li hemm l-ebda relazzjoni bejn il-vendituri jew l-inkwilina u ghalhekk l-l-akkwist mir-rikorrenti huwa ghal-kollox mbieghed minn xi htiega, obbligu jew mod iehor furzat tant li r-rikorrent stess jistqarr li xtara il-fond mhux ghaliex kellu bzonnu izda "*dik xtrajtha ghat-tfal biex ikollhom xi haga*". Il-Qorti hi tal-fehma illi l-qaghda li sabu ruhhom fiha r-rikorrenti ma sehhitx bl-operat tal-ligi, jigifieri b'dak li jipprovdu l-Kapitolu 158, 69 u l-Kodici Civli izda hija wahda voluta meta ghazlu li jakkwistaw dan il-fond bil-vantagg evidenti ta' prezz li jirrifletti dan l-fatt li l-fond huwa mikri;

20. Ir-rikorrenti huma siekta dwar dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u minflok jiccitaw diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili u tal-QEDB dwar id-dritt ta' kumpens misthoqq lil-dak ir-rikorrenti li mhux biss ifittex ghar-rimedju minn meta wiret il-fond izda ukoll lura saz zmien li fih kienu propretarji it-testatarji ossia l-ante kawza tar-rikorrent. Ir-rikorrenti odjerni ma jirrientrawx f'dan l-istat ghaliex kif gia ampjament osservat, huma xtraw il-proprjeta' minn jeddhom u ma jistghux issa ukoll, bhal kif donnhom qed jimplikaw fin-nota taghhom, li jkunu risarciti

ghal dak iz-zmien li fih l-awturi kienu jikru l-fond qabilhom;

21. Rilevanti tassew hija s-sentenza citata mill-Avukat tal-Istat fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali**[22] fejn kien ritenut hekk:

> 32. Fuq il-meritu, din il-qorti ma tistax ma tapprezzax il-qawwa logika tal-argument tal-konvenuti illi l-atturi ghazlu li jixtru fond soggett ghad-drittijiet taghhom bhala kerrejja u ghal limitazzjonijiet ohra fuq id-drittijiet tas-sid li timponi l-ligi. Li kieku xtraw id-dirett dominju perpetwu ta' fond b'cens minfitehem hamsin sena ilu setghu logibakment jargumentaw l-atturi li r-rata ta' cens ta' kull sena stipulata hamsin sena ilu hija llum irrizorja? Il-fatt li flok enfitewsi hemm kiri ma jaghmilx differenza ghall-argument ghax kemm l-enfitewsi u kemm il-lokazzjoni huma regolati bil-ligi, u l-ligi meta xtraw il-fond l-atturi kienet dik li kienet, u **kienet timponi l-limitazzjonijiet fuq id-drittijiet taghhom li l-atturi kienu jafu li kienet timponi, u kien ghalhekk li hallsu l-prezz li hallsu u mhux il-prezz tas-suq**.

22. Illi minn din l-ottika, l-Qorti, wara li hasbet fit-tul in rigward, twissi li jehtieg li toqghod ferm attenta ghaliex kazijiet bhal dawn jistghu jaghtu lok ghal spekulazzjoni u arrikkiment indebitu a spejjez tal-Istat. Anke jekk kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza appena citat li l-Qorti Ewropea tidher li ma accettatx din il-logika fil-kawza **Cassar vs Malta**[23], ezaminati l-fatti kollha, ma tara ebda raguni ohra ghajr li r-rikorrenti xtraw il-fond in kwisjtoni bi prezz li jirrifletti l-valur tieghu bhala fond okkupat b'kirja u dan minghajr ma kienu furzati, allura b'mod volontarju. B'hekk tqis illi l-Avukat tal-Istat ghandu ragun f'dawn l-ahhar eccezzjonijiet'

[22] Qorti Kostituzzjonali 6.10.2020
[23] Rik. 50570/13, 30 ta' Jannar 2018

23. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat billi tichad dawk min numru 1 san-numru 6, u tilqaghhom kwantu n-numru seba sa 10 u konsegwentement ma tarax li ghandha tkompli tikkunsidra l-kumplament tal-eccezzjonijiet. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata Antoinette Miggiani u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

Onor. Dr. Giovanni M Grixti

Imħallef

Nicole Cini

Deputat Reġistratur