Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 533/2022 DC

Anthony Mifsud
Carmen Mifsud

vs

Avukat tal-Istat
Gemma Mangion

Illum, 27 ta' Marzu 2025

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fis-6 ta'Ottubru 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

> *1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 13, Alley 1, Triq Pinto, Qormi ("il-Fond").*
>
> *2. Illi l-Fond jinsab mikri lill-intimata Gemma Mangion versu l-kera attwali ta' mitejn seba' u sittin Euro u disgħin ċentezmu (€267.90c) fis-sena. Il-kirja hija waħda hekk imsejħa protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *3. Illi skond il-liġi viġenti tal-kera ma huwiex possibbli għall-esponenti li jiksbu kera ogħola minn dik li qed tħallas l-intimata Gemma Mangion attwalment u lanqas ma huwa possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-pussess battal tal-Fond. L-esponenti l-anqas ma ghandhom aspettattiva raġonevoli meta huma ser jerġgħu jidħlu fil-pussess tal-Fond.*

4. Illi l-blanket protection ex lege tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili għal dik tal-intimata ma tistax tigi kunsidrata bħala protezzjoni ġustifikata għal skop jew interess pubbliku.

5. Illi apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (indefinite security of tenure) tal-inkwilin u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed tħallas attwalment l-inkwilin, hemm sproporzjonalita' qawwija u piż mhux konsentit li ġie u għadu qed jiġi impost fuq l-esponenti fil-vesti tagħhom ta` sidien ta` proprjetà. Kif ser jigu muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza il-valur lokatizju tal-Fond jizboq bis-sewwa il-kera li l-intimat iħallas bl-operat tal-liġi.

6. Illi għalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilin Gemma Mangion tgawdi bl-applikazzjoni tal-liġi, kompriża u mhux limitat għall-Kapitolu 69 u ghall-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta` Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lill-Qorti:-

i. Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti fuq imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319);

ii. Tagħti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti inter alia:

a. fil-ħlas ta` danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta mill-esponenti; u
b. tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lil-intimati, jew min minnhom, ihallsu d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin; u kif ukoll
ċ. tordna u tiddikjara illi l-intimata Gemma Mangion ma għandiex dritt tibqa' tgawdi mill-protezzjoni leġislattiva u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-liġi taħt dawk l-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż ordni sabiex l-intimata Gemma Mangion tirritorna l-pussess battal tal-Fond f'terminu perentorju li għandu jiġi stabilit minn dina l-istess Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-20 ta' Ottubru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi r-rikorrenti iridu iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 13, Alley 1, Triq Pinto, Qormi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hija verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament liema artikoli tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew ta' kwalunkwe liġi oħra qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħdin jibbażaw l-ilment tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

6. Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;

7. Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożit sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;

8. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

Rat il-verbal tal-udjenza miżmuma fit-28 ta' Novembru 2022[1] minn din il-Qoti kif diversament presjeduta meta l-atturi ċedew it-tielet talba[2] u żammew sħiħ t-talbiet l-oħra fil-konfront tal-komnvenut l-Avukat tal-Istat, li da parti tiegħu ċeda s-seba' eċċezzjoni. F'dik l-istess udjenza ġie dikjarat li għalhekk ma kienx hemm il-bżonn li l-konvenuta Gemma Mangion tibqa fil-kawża[3].

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2009 u l-2021[4].

[1] Fol 11
[2] Ossia it-tielet parti tat-tieni talba.
[3] Jiġi rilevat li Gemma Mangion qatt ma ġiet notifikata bir-rikors promotur.
[4] Fol 11 u fol 14

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.[5]

Rat li l-atturi ċċaraw it-talba tagħhom fis-sens li huma qed jitolbu kumpens sal-emendi tal-2021.[6]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.[7]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-atturi huma sidien tal-fond numru 13, Sqaq Numru 1, Triq Pinto, Ħal Qormi bl-arja tiegħu. Il-fond hu mikri lil Gemma Mangion, li tħallas mitejn sebgħa u sittin euro (€267) kera fis-sena. Fl-affidavit tiegħu l-attur Anthony Mifsud[8] qal li l-atturi xtraw dan il-fond b'kuntratt datat 3 ta' Ġunju 2009[9]. Qal li din il-kirja ilha għaddejja minn qabel l-1995. In kontroeżami[10] qal li meta xtara l-fond, kien jaf li dan kien mikri lill-konvenuta Gemma Mangion u kien jaf li ma setax ikeċċiha.

Illi kien esebit il-kuntratt[11] li permezz tiegħu, fl-2009, l-atturi xtraw dan il-fond mingħand il-konjuġi Alexander u Emanuela Attard. Il-kuntratt fil-fatt hu għall-bejgħ ta' tliet fondi u ċioe' żewġt idjar (waħda minnhom dik in kwistjoni) u remissa, kollha biswit xulxin, bl-arja tagħhom, fi Sqaq Numru 1, Triq Pinto Ħal Qormi. Il-prezz kumplessiv għal dan il-bejgħ kien ta' sebgħin elf euro (€70,000). Il-kuntratt ma jagħti l-ebda tagħrif dwar jekk dawn il-fondi l-oħra humiex mikrija jew dwar il-kobor tagħhom. Lanqas m'hemm pjanti esebiti mal-kuntratt.

Illi kien esebit ukoll il-ktieb tal-kera tal-fond in kwistjoni[12]. Dan il-fond jidher li kien mikri kontinwament sa mill-1967 u għadu mikri sallum.

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[13] qal li l-fond hu wieħed antik u mibni fuq żewġ sulari għoljin, bil-bejt u l-arja tiegħu u b'sotterran. Fih medda ta' art ta'

---

[5] Fol 16
[6] Fol 11
[7] In-nota tal-Avukat tal-Istat tinsab a fol 105
[8] Fol 3
[9] Fol 4
[10] Fol 104
[11] Fol 4
[12] Fol 114
[13] Fol 35

madwar tliet mija disgħa u għoxrin metru kwadru (329 m.k.) u mibni kollu bil-ġebla Maltija. Is-saqaf fih l-arkati fil-livell sotterran, travi tal-injam fil-pjan terran u travi tal-ħadid fl-ewwel sular. Qal li biex wasal għall-valur lokatizju, uża d-dataset tal-Eurostat dwar kif evolviet il-kera f'Malta, kif ukoll uża studju bl-isem The Annual Residential Rental Study, Malta, maħruġ mill-Awtorita' tad-Djar. Qal li skont dawn l-istudji, huma ftit l-immobbli li jinkrew bħala djar u ftit ħafna huma dawk id-djar li għandhom erba' kmamar tas-sodda bħal dan il-fond. Għalhekk fond bħal dan in kwistjoni hu wieħed rari ħafna fis-suq tal-proprjeta'. In eskussjoni[14] qal li hu kkalkula l-valur tal-kera tal-fond kif inhu llum u ma nkludiex il-potenzjal tal-fond. Qal li ra proprjetajiet oħra komparabbli imma llimita ruħu għal residenzi, waqt li ħalla barra l-element suġġettiv. Qal li qatt ma tista' tagħti garanzija li fis-suq liberu, fond iġib il-valur lokatizju previst.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tal-atturi. Huma qed jitolbu wkoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Ikkunsidrat

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tagħhom, u dan fir-rigward tat-tgawdija tal-fond tagħhom mikri lil Gemma Mangion.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkun milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, ħafna qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**[15]:

[14] Fol 95
[15] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

15. Il-Qorti tosserva:-

i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li ssid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bissaħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` LOrdinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fisseħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji l-Qorti qed tiċħad it-talba tal-atturi in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-atturi qed jallegaw ukoll ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi igħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *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 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 jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jsostnu li l-fatt li kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxi lill-istess kerrejja tul is-snin u ġeddew il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[16]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk

[16]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi lill-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-kerrejja kif ukoll l-atturi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kienu jirċievu l-atturi kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own*

[17] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[18] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[19]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

[18] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[19] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn dan, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk , din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[20]

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li s-sinjura Mangion ħallset fl-2021 kienet ta' mitejn sebgħa u sittin euro (€267) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' għoxrin elf ħames mija u għoxrin euro (€20,520) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li tħallas il-kerrejja u dak li setgħu jipperċepixxi l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

[20] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: '*Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.'*

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Skont il-provi ppreżentati in atti, l-atturi xtraw dan il-fond fl-2009. Għalhekk kwalunkwe kumpens irid jingħata minn meta huma akkwistaw. Il-kumpens għandu jingħata sal-2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura. Dan għaliex il-ġurisprudenza stabbiliet li l-emendi tal-2021 isibu bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid għat-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu u d-dritt tal-kerrej għall-protezzjoni f'każ fejn il-mezzi tiegħu ma jippermettux li jixtri dar għalih.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[21]:

> *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. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

[21] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[22]

Illi l-atturi akkwistaw dan il-fond fl-2009, flimkien ma' żewġ proprjetajiet oħra, dar u remissa, għall-prezz kumplessiv ta' sebgħin elf euro (€70,000). Il-valur mgħoti lill-propjeta meta akkwistaw l-atturi kien jirrifletti l-fatt li l-liġi kienet tirrestrinġi lis-sid fl-ammont tal-kera li jirċievi u anke li s-sid ma setax jieħdu lura. Pero il-prezz baxx ħafna (parti mis-sebgħin elf euro) li bih akkwistaw il-propjeta l-atturi għandu jittieħed in konsiderazzjoni fil-kalkolu tal-kumpens dovut.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Simon Mercieca et vs Avukat Ġenerali**[23] il-Qorti qalet:

> *Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għallinqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-apparament iżda return xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battal tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.*

Illi f'daq il-każ l-Qorti naqqset 30% u 20% u l-kera mħallsa, kif spjegat iktar 'il fuq u mbagħad naqqset ukoll 50% biex jagħmel tajjeb għall-gwadan li għamlu l-atturi meta xtraw bi prezz baxx proprju minħabba li l-fond kien mikri.

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Simon-Patrick Mizzi vs Avukat tal-Istat**[24] il- Qorti qalet:

[22] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021
[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Ġunju 2024

Jidher biċ-ċar li r-rikorrent għamel gwadann pjuttost tajjeb bil-fatt li xtara fond li jabitaw fih terzi. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li dan kellu jiġi meħud in konsiderazzjoni meta l-Ewwel Qorti għaddiet biex tillikwida l-kumpens. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet ***Roberto Carlos Calleja v. L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Ottubru 2021:*

> *"12. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li, fost il-fatturi li għandhom jitqiesu għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens, hemm mhux biss dak ta' proporzjonalità bejn il-kera kontrollat taħt il-liġi u l-kera fis-suq ħieles, iżda għandu jitqies ukoll il-fattur tal-proporzjonalità bejn il-kera kontrollat u l-investiment li għamel l-attur biex kiseb il-proprjetà, partikolarment meta tqis li l-attur kiseb il-proprjetà bi prezz x'aktarx anqas minn dak tas-suq ħieles tliet snin biss qabel infetħet il-kawża."*

Illi f'dik il-kawża wkoll, il-Qorti naqqset 30%, 20%, l-kera mħallsa kif spjegat iktar 'il fuq, u mbagħad naqqset 50% oħra, biex tagħmel tajjeb għall-prezz baxx li bih akkwista l-attur.

Illi din il-Qorti taqbel mar-raġunar ta' din il-ġurisprudenza u tagħmlu tagħha. L-atturi għamlu qliegħ kapitali konsiderevoli meta akkwistaw il-propjeta fis-sena 2009 propju bħala riżultat tal-fatt li l-propjeta kienet soggetta għal kera protetta, għalhekk ma jistgħux jippretendu wkoll kumpens sħiħ biex jagħmel tajjeb għal dik l-istess kera.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA (FIS-SENA)**[25]	**KERA IMĦALLSA (FIS-SENA)**
2009	€16,488	€232.94
2010	€16,812	€267.88
2011	€17,208	€267.88
2012	€17,460	€267.88
2013	€17,514	€267.88
2014	€17,550	€267.88
2015	€18,000	€267.88
2016	€18,792	€267.88

[25] Ara fol 38

2017	€18,882	€267.88
2018	€19,206	€267.88
2019	€19,998	€267.88
2020	€20,808	€267.88
1.1.2021 - 28.5.2021[26]	€8550[27]	€111.61[28]
Total	**€227,268**	**€3291.23**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€227,268.00
Tnaqqis ta' 30%	€ 68,180.40
Bilanċ	€159,087.60
Tnaqqis ta' 20%	€ 31,817.52
Bilanċ	€127,270.08
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,291.23
Bilanċ	€ 123,978.85
Tnaqqis ta' 50%	€ 61,989.42
Kumpens	**€ 61,989.43**

Illi għalhekk il-kumpens dovut lill-atturi konjuġi Mifsud hu ta' wieħed u sittin elf, disa' mija disgħa u tmenin euro (**€61,989.)**

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [29] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

[26] Id-data meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 għall-Kap 69
[27] €20,520 ÷ 12 x 5
[28] €267.88 ÷ 12 x 5
[29] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[30] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwistaw il-fond fl-2009 u bdew dawn il-proċeduri fl-2022 u ċioe' madwar tlettax-il sena wara li akkwistaw il-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef euro (€4,000) huwa adegwat, u hu dovut lill-atturi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-tieni talba biex jiġi dikjarat li l-inkwilina m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69, peress li kienet ċeduta,

- **Tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għall-protezzjoni mogħtija mill-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-snin 2009 u l-2021 fit-tgawdija tal-fond numru 13, Alley 1, Triq Pinto, Qormi minħabba l-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond, u tiċħadha fil-bqija.

- **Tilqa' t-tieni talba limitatament** u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għal dan il-ksur ta' dritt fundamentali u għandu jħallas kumpens pekunjarju u nonpekunjarju lill-atturi.

- **Tillikwida** l-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi fis-somma ta' **wieħed u sittin elf, disa' mija disgħa u tmenin euro (€61,989)** u kumpens non pekunjarju ta' **erbat elef euro (€4,000)** dovut ukoll lill-atturi.

---

[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

- **Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti hekk likwidati lill-atturi, u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat. [31]

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[31] Fir-rikors promotur m'hemmx talba għall-ħlas ta' imgħax; għalhekk il-Qorti ma tistax takkorda imgħax. Dan kif stabbilit fil-ġurisprudenza: *Għalkemm l-art. 177 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "Il-klawsola "bl-ispejjeż" titqies dejjem bħala mdaħħla f'kull skrittura li fiha jistgħu jintalbu l-ispejjeż", ma hemmx disposizzjoni bħal din dwar l-imgħax u l-qorti għalhekk ma setgħetx tagħti extra petita*; ref **Iris Cassar et vs L-Avukat Ġenerali** (Qorti Kostituzzjonali 27.05.2015 u aktar riċenti **George Borg vs Awtorità għat-Trasport f'Malta et** (Qorti tal-Appell 27.02.2024).