QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 279/2022 GG

(1)Edgar Paul Cassar KI. 353344(M)
(2)Miriam Cassar K.I. 58841(M)[1]
(3) Julia Bonnici K.I. 375747(M)

vs

(1)Carmen Bonnici K.I. 103447(M)
(2)Avukat tal-Istat

Illum 10 ta' Gunju, 2025

Kawzu nru: 11

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Edgar Cassar et[2], ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-30 ta' Mejju 2022, li permezz tieghu jallegaw lezjoni tad-dittijiet fundamentali taghhom fit-

[1] Miriam Cassar mietet fil-mori u tressaq rikors ghall-ligittimazzjoni tal-atti fl-24 ta' Jannar, 2024 (fol 106) favur Edgar Paul Cassar u Julia Bonnici. Minkejja li l-qorti ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimati bi zmien hamest ijiem ghar-risposta, r-rikorrenti qatt ma hallsu ghal-tali notifika u b'hekk ir-rikors baqa' mhux dekretat. Konsegwentement s-sentenza qed tinghata fl-ismijiet originali.

[2] Fol. 1 sa 6

thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-fond 16, Triq Sant' Anglu, Zejtun.

2. Illi dan il-fond kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti u cioe' lil Maria Carmela Cassar li mietetet fil-21 ta' Avwissu 2008 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa **Dok EC1**).

3. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja annessa **Dok EC2A u Dok EC2B**) rispettivament, l-imsemmija Maria Carmela Cassar irregolat il -wirt taghha permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel datat 30 ta' Ottubru 1962 (kopja annessa **Dok EC3**).

4. Illi ai termini tat-testment Dok EC3, Maria Carmela Cassar iddisponiet mill-wirt taghha billi inter alia nnominat lit-tlett uliedha u cioe' r-rikorrenti Edgar, Miriam u Julia Bonnici ahwa Cassar bhala 1-unici eredi taghha fi kwoti indaqs bejniethom.

5. Illi din il-provenjenza tirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti l-wirt tad-defunta Maria Cannela Cassar maghmula fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin datata l-1 ta' Dicembru 2008 (kopja annessa **Dok EC4**).

6. Illi l-inkwilin originali kien ir-ragel tal-intimata u cioe'd-defunt Andrew Bonnici u sussegwentement wara l-mewt tas-

sinjur Bonnici din il -kera ghaddiet fuq 1-intimata Bonnici skont il -ljgi.

7. Illi din il-kirja ilha ghexieren ta’ snin fis-sehh u ghalhekk din hija kirja protetta stante li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 fejn 1-intimata Bonnici qieghda prezentement thallas kera ta' EUR 307.80 u/jew somma verjuri biss fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

8. Illi in vista tal-fatt li l-kiija in kwistjoni hi soggetta ghall-prowedimenti talKap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox mgieghla ghal snin twal jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta’ li jzidu dan l-ammont hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f idejn l-Istat.

9. Illi kien biss fis-sena 2009 jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l-Gvem irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-daw1 ta' dan ir-rikonnoxximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta’ liema gew introdotti prowedimenti sabiex il-kera tizdied.

10. Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gumata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu

mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

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

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

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

14. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenza fosthom f'dik fl-ismijiet '**Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal -pajjiz m' ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh I-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

15. Illi r -rikorrenti jaghmlu referenza ampja ghal numru ta ' sentenzi minn liema gurisprudenza jirrizulta carament li l-iskop legittimu fl-interess pubbliku jew interess generali wara l-prowedimenti tal -Kap 69 ilu zmien twil li sfaxxa fix-xejn u ghalhekk I -interferenza tal -Istat ma tistax titqies bhala wahda gustifikata :-

(i) **Vincent Curmi noe et vs Avukat Generali** (68/2010/1) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali deciza fl -24 ta ' Gunju 2016 fejn il - Qorti ddikjarat: -

"Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il -Qorti tosserva li dawn l-emendi għall -Kodici Civili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom zmien twil jissubixxu l -lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom . . . . "

(ii) **Josephine Briffa et vs L -Avukat tal-Istat et** (rikors 215/2019LM) deciza minn din il -Qorti fit -12 ta ' Novembru 2021 fejn inghad:-

"Il -Qorti hawn għalhekk tgħid Ii kuntrarjament għal dak Ii jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal -Istat, l-Istat ghalkemm huwa f'pozizzjoni li jagħraf il-bzonnijiet tas -socjeta', m'ghandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lic-cittadin fit-tgawdija tal -propijeta' tiegħu billi principalment jitfa' fuqu l -obbligu tal-prowista tal -akkomodazzjoni socjali "

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

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

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

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

18. Illi aghar minn hekk, ir -rikorrenti ma jistghux ma jinnutawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-prowedimenti tal -ligi li jipprotegu din il -kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir -rikorrenti a beneficcju tal -inkwilini, il -Gvern tul dawn is -snin kollha qatt ma kkontribwixxa sabiex itaffi jew igorr dan it -toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

19. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r -rikorrenti soffrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal -Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil -Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill -inkwilini Bonnici versi kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill -Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal -gurnata tal -lum.

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

tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewnopea (l -Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

21. Illi minkejja li ricentement il -legislatur introduca l-Att XXIV tas -sena 2021, din il -ligi ftit Ii xejn kellha effett fuq iz - zieda tal -kera hekk kif xorta wahda:

a. lllimitat iz -zieda fil -kera sa massimu ta' 2 % biss tal -valur tal -fond

b. L-intimata Bonnici ghadha protetta ghal zmien indefinit

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

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

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal -Bini ossija l-Kap. 69 tal -Ligijiet ta' Malta u 1 -provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.

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

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

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

25. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjema.

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

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-prowedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 16. Triq Sant' Anglu, Zejtun kif sanciti mill -Ewwel Artikolu tal -Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u ghar-rigward talArtikolu 1531C tal-

Kap 16 kif ukoll sancit mill -Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

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

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittiiiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri li r-rikorrenti jistghu jiehdu fil-konfront tal-intimata Bonnici inkluz ghall-kwalunkwe ksur kondizzjonmel tal-kera.

Rat id-dokumenti[3] anness mar-Rikors promotur.

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat[4], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-3 ta' Awissu 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll **jindikaw id-data preċiża** ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

[3] Fol. 7 sa 16
[4] Fol. 18 sa 21

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante* illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellu titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**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)…";

8. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata

minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

10. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu 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-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti** u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

14. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

15. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

16. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

17. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

18. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew

l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta tal-intimata Carmen Bonnici[5], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-29 ta' Settembru 2022, li permezz tagħha eccepiet li:

1. Illi preliminarjament, m'għandiex tkun l-esponenti li tiġi kkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet tat terzi hekk kif jirriiulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in *oltre*, l-esponenti dejjem assigurat li tottempra ruhha rigorozament ma' dak li trid il-liġi.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandhom jipprovaw li huma s- sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistawx jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponenti baqghet thallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallset puntwalment dak illi kien dovut minnha legalment

4. Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m'ghandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti teccepixxi li din l-OnorabbIi Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw I-artikoli 37 tal-

[5] Fol. 25 sa 27

Kostituzzjoni ta' Malta u I-Ewwel Artikolu u l-Artikolu Erbatax tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, u/jew kwalsiasi ligi ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-esponenti kriet I-proprjeta' b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma jistaw jinvokaw lartikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex I-lstat ghandu dritt, "*to enforce such laws as it deems necessary to control the use ofproperty in accordance With the general interest*" tant li I-kuncett u I-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi ohra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tigi pperikolata I-aspettativa legittima taghha li tkompli tikri I-fond *de quo* minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

8. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti ikunu jistaw jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq baii ta' '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull aġir huwa wiehed diskriminatorju. Certament, illi r-rikorrenti mhux qeghdin jigu diskriminati bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li huma jinsabu fl-istess keffa ta' hafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal- liġijiet imsemmija u m'humiex qed jircievu trattament divers minnu.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-esponenti ma tistax u m'ghandiex tbati ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-lstat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-lstat u mhux tal-esponent. Ghalhekk huwa I-lstat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux I-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-lstat.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun I-lstat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal I-lstat stess u mhux I-esponenti. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, I-esponenti ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (*hardship*), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-lstat b'mizuri socjali adekwati.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

BI-ispejjez kontra r-rikorrenti, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni fi proceduri gudizzjarji.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Elena Borg Costanzi[6], mahlufa minnu fl-24 ta' Settembru 2024.

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Rat is-sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.[7]

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghhom Carmen Bonnici fil-fond 16, Triq Sant'Anglu, Zejtun, minhabba fl-obbligu li ghandhom, skond l-**artikolu 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) (aktar 'l isfel tissejjah "l-Ordinanza"), li jgeddu l-kirja ta' dan il-fond, b'kera

[6] Fol. 123 *et seq.*
[7] Fol. 147 *et seq.*

kontrollat li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**artikolu 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li jqisu li huwa kera irrizorju fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Ir-rikorrenti jilmentaw li garrbu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protett bl-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Ghar-rigward tat-titolu tar-rikorrenti dwar dan il-fond, jirrizulta li dan kien assenjat bi proprjeta' shiha lil ommhom Maria Carmela Cassar xebba Gerada b'att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Victor Bisazza fit-12 ta' Gunju 1987[8], wara li l-gid maqsum kien gie ghand l-ahwa Gerada mill-ereditajiet tal-genituri taghhom Onorato u Caterina Gerada, li mietu rispettivament fis-27 ta' Gunju 1982 u fis-17 ta' Frar 1973[9]. Maria Carmela Cassar mietet armla minn Edgardo Cassar fil-21 ta' Awissu 2008, u s-successjoni taghha hija regolata b'testment li kienet ghamlet ma' zewgha fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tat-30 ta' Ottubru 1962[10], li permezz tieghu nnominat b'eredi universali taghha lill-erbat uliedha Edgar, Paul, Miriam u Julie. Fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fl-1 ta' Dicembru 2008, ir-rikorrenti ddikjaraw li kienu l-ulied superstiti, u ghalhekk l-unici eredi, ta' ommhom, u wkoll li kien ghadda ghandhom mal-mewt taghha b'titolu universali l-fond mertu ta' din il-kawza.[11]

3. Ir-rikorrenti Julia Bonnici[12] ddikjarat li dan il-fond kien maghruf precedentement bin-numru 71, u li ghall-habta tas-sena 1979, kien inkera lill-familja D'Amato, qraba tal-intimata Carmen Bonnici. Ghal xi zmien, il-kera kienet tithallas f'bicctejn, u b'kollox kienu jhallsu LM23 fis-sena. Eventalent Carmen Bonnici u zewgha okkupaw il-fond shih, u bdew ihallsu l-kera shiha. Fis-17 ta' Gunju 2010[13], il-partijiet kienu ffirmaw skrittura li permezz

[8] Dok. J3, fol. 40 sa 64
[9] Ara fol. 5
[10] Fol. 11 sa 13
[11] Dok. EC4, fol. 14 sa 15
[12] Ara affidavit, fol. 34 sa 37
[13] Fol. 98

taghha ftiehmu, fost ohrajn, li l-kera tizdied ghal €277.50 fis-sena. Hija ziedet tghid li l-intimata Bonnici ghadha tikri, u tokkupa dan il-fond, ghal skop residenzjali sal-lum. Hija ddikjarat li, ghalkemm taf li bil-ligi issa ghandha dritt titlob awment sostanzjali fil-kera, xorta wahda jidhrilha li qed iggorr piz sproporzjonat ghall-vantagg tal-inkwilina u dana peress li m'ghandhiex jedd tirriprendi l-pussess tal-fond vakanti immedjatament. Mar sar ebda kontroezami lil Julie Bonnici.

8. Fix-xiehda taghha, l-intimata Carmen Bonnici ddikjarat li hija mara anzjana li tghix mill-pensjoni. Ilha tabita f'dan il-fond minn tfulitha, u m'ghandha mkien iehor fejn tghix hlief fejn hi, u bil-kera li thallas puntwalment. Il-fond dejjem hadet hsiebu daqskieku kien taghha u dejjem mantnietu tajjeb. M'ghandhiex post iehor fejn tmur toqghod, u lanqas mezzi biex tikri fis-suq tal-lum. Ma sar ebda kontroezami lill-intimata Bonnici.

Ikkunsidrat ukoll li:

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

11. Din il-Qorti diga' spjegat, aktar 'il fuq, il-provi ta' fatt li ressqet ir-rikorrenti dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq dan il-fond. Ma tressqet ebda prova kuntrarja, u lanqas saret kontestazzjoni ghar-rizultanza li l-intimata Bonnici u l-awturi taghha D'Amato dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti, u lill-awturi taghhom, bhala s-sidien ta' dan il-fond. Fihom infushom, dawn il-provi juru, fuq bilanc ta' probabiltajiet, kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond.

12. Aktar minn hekk, dwar dan l-aspett, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet

Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015) fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[14]. 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'.

13. 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**.[15]

14. Ghalhekk, din l-eccezzjoni tirrizulta infondata, u ser tkun michuda.

Ikkunsidrat ukoll li:

15. Bit-tieni, raba', tlettax, erbatax u hmistax-il eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti ghaz-zmien qabel huma saru sidien ta' dan il-fond, u wkoll ghaz-zmien wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li introduca l-jedd tal-lokatur, f'kiri kontrollat bl-Ordinanza impunjata, li jitlob l-awment tal-kera ghal 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh, u li rrestringa l-klassi ta' persuni li jistghu jitqiesu *"kerrej"*.

16. Fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-

[14] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[15] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020
[16] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023

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***[17]*:*
»... il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fiddawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin...«

18. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et****:*

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

17. L-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz ghaz-zmien li ghadda wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, li dahhal fis-sehh l-istess jedd ghal awment fil-kera favur il-lokatur, f'relazzjoni lokatizja kontrollata skond l-Ordinanza bl-**Art. 4A** tal-istess Ordinanza. L-istess Att dahhal ukoll restrizzjoni importanti ghas-successjoni tal-kirja, b'kuntrast mad-definizzjoni wiesa' ta' *"kerrej"* li l-Ordinanza kienet tipprovdi qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att.

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

18. Kwantu, imbaghad, ghaz-zmien mindu r-rikorrenti jistghu jilmentaw li garrbu ksur tad-dritt fundamentali bil-protezzjoni li l-ligi ordinarja tat lil din il-kirja, u l-kontroll li zammet fis-sehh favur l-intimata inkwilina f'dan il-kaz, jirrizulta li r-rikorrenti wirtu minghand ommhom il-proprjeta' ta' dan il-fond b'titolu universali, u li dan il-fond kien gie ghand ommhom b'divizjoni ta' wirt li sehhet b'att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Victor Bisazza fit-12 ta' Gunju 1987[18], fejn il-gid maqsum kien gej minn successjonijiet li sehhew rispettivament fis-27 ta' Gunju 1982 u fis-17 ta' Frar 1973[19].

19. Fl-aktar pronunzjament ricenti fil-materja, fis-sentenza **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali qalet dan li gej:

*15. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett ex tunc (i.e. mill-bidu) maħluq bl-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili (ara **Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et** deċiża millQorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025, **Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024, **Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-*

[18] Dok. J3, fol. 40 sa 64
[19] Ara fol. 5
[20] Rik. Nru. 58/23/1ISB, deciza 7.4.2025

Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2023 u ***Anna Debono et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023).*

20. Fil-kaz ricenti ta' **Celine Farrugia pro et noe vs Avukat tal-Istat et**[21], li l-Qorti Kostituzzjonali ccitat f'dan il-bran, ir-rikorrenti kienu wirtu flimkien bejniethom, minghand missierhom, il-kwota indiviza tieghu ta' sesta parti (1/6) mill-fond mertu tal-azzjoni fil-11 ta' Awissu 2000, wara li l-koncessjoni enfitewtika kienet konvertita f'kiri bis-sahha tal-**art. 12(2)** tal-Ordinanza fl-10 ta' Mejju 2000. B'effett ta' att ta' divizjoni ta' wirt li sehhet fis-27 ta' Frar 2017, il-fond shih gie jappartjeni lir-rikorrenti Farrugia *pro et noe*, u l-Qorti Kostituzzjonali qieset li kellhom jedd ikunu kumpensati ghat-telf attwali, ingustament imgarrab kemm minnhom, kemm minn missierhom qabilhom.

21. Applikati dawn il-principji ghar-rizultanzi fattwali f'dan il-kaz, l-ilment tar-rikorrenti jista' ghalhekk imur lura sas-27 ta' Frar 1982, meta kienu sehhew iz-zewg successjonijiet li minnhom provjeniet il-proprjeta' ta' dan il-fond lil ommhom, u minn meta titqies li akkwistatha wara d-divizjoni tal-wirt ma' hutha.

22. Konsegwentement, u safejn kompatibbli ma' dak appena kkunsidrat, din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' dawn l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ukoll li:

23. Fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali ma japplikax fil-kaz tal-ligi in ezami, li kienet fis-sehh qabel is-sena 1962, u dan minhabba f'dak provdut fl-**artikolu 47(9)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

"47. (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'

[21] Rik. Nru. 483/2021/1FDP, deciza 3.3.2025

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-sub- artikolu) u li ma –
(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

24. Il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina din id-difiza f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[22], qalet hekk:

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 s-sid 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 fisseħħ 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 bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-

[22] Rik. Nru. 14/20/1JZM, 26.5.2021

Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ 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".

25. Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement[23], u ghalhekk din il-Qorti ssib li din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi, filwaqt li tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt u t-tmien eccezzjonijiet tieghu.

Ikkunsidrat ukoll li:

26. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta b'mod generiku li l-kontrolli stipulati fl-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u t-thaddim taghhom ghall-kirja mertu ta' din il-kawza, tul is-snin, kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti, kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Id-disposizzjoni invokata tipprovdi 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.

[23] Ara per ezempju **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**, 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali

28. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[24], 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)"

29. Kif iddikjarat car l-intimata Bonnici fix-xiehda taghha, hi u l-genituri taghha qabilha ilhom igawdu minn kirja kontrollata fuq il-fond mertu tal-kawza ghal aktar minn 70 (sebghin) sena. Mill-kopji tar-ricevuti ezibiti fl-atti, jirrizulta li, ghal zmien twil, il-kera mhallsa kienet tammonta ghal LM8 fis-sena, u mbaghad gholiet ghal bejn €275 u €307.80 fis-sena sakemm beda dan il-procediment.

30. Mill-prova li ghamlu r-rikorrenti bil-mezz tal-Perit Tekniku Borg Costanzi, li ma kienitx kontroezaminata, u lanqas kuntrarjata

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

bi provi ohra, jirrizulta li l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ivarja bejn €450 fis-sena 1987, ghal €2,400 fis-sena 2007 u €8,000 fis-sena 2022.

31. F'dawn ic-cirkostanzi, huwa car li l-kera percepit f'dan il-kaz ma kienx proporzjonat, u li d-diskrezzjoni ezercitata mil-legislattiv fil-promulgazzjoni u t-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li kienu jintitolaw lill-intimata Bonnici ghar-rilokazzjoni bl-istess kera u kundizzjonijiet, minkejja li ghaddew id-decenni, ma kinetx legittima. Anke mad-daqqa t'ghajn, l-ammont massimu li setghu jezigu r-rikorrenti bhala kera ghar-rigward ta' dan il-fond kien negligibbli, u irrizorju, paragunat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh, u ma kien hemm provvediment fil-ligi li jaggusta din id-divergenza kbira qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

32. Ghalkemm huwa minnu li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, dik id-diskrezzjoni ma tistax tkun ezercitata semplicement bl-imposizzjoni ta' piz sproporzjonat fuq sezzjoni partikolari mill-poplu, u lanqas ma jista' l-legislatur jinheba wara l-principju tal-*pacta sunt servanda* biex jillegittimizza regim regolatorju li jkun vjolattiv tad-drittijiet fundamentali appuntu ghax priv minn kull bilanc ta' proporzjonalita'.

33. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[25], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[26]:

101. The Court further observes that the inability of landlords to raise the rents originated from State regulations. … The applicants had to comply with them as they constituted the valid law. In this context is immaterial when the respective regulations were adopted. ***Even if had they been adopted before the entry into force of***

[25] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014
[26] EctHR, Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

the Convention for the State concerned, their effect continued afterwards.[27]

...

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.

34. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[28], 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

[27] Enfasi ta' din il-Qorti

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

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).

(b) 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 <u>disproportionate and excessive burden</u> (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[29] *(see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"*

35. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[30], il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal kontrolli identici 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* ***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*

[29] Enfasi tal-Qorti
[30] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

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).."*[31]

36. Applikati dawn il-principji għall-fatti fil-każ preżenti, din il-Qorti tikkonkludi li, mit-30 ta' April 1987 'l hawn, meta daħal fis-seħħ f'Malta l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), sal-31 ta' Mejju 2021, qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, baqa' fis-seħħ, u b'mod forzat fuq is-sidien, sproporzjon bejn il-kera li setgħu jippercepixxu, u l-frottijiet li s-suq ħieles kien kapaċi jagħtihom minn dan l-istess fond.

37. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) f'dan il-każ, ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat ukoll li:

38. Stabbilita għalhekk din il-leżjoni, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tqis x'kumpens għandhom jingħataw ir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li din ikkaġunatilhom.

39. Kif ġa ngħad aktar 'il fuq, ir-rikorrenti ottjenew it-titolu tagħhom fuq il-fond 16, Triq Sant'Anglu, Żejtun, b'suċċessjoni universali mingħand ommhom li mietet fil-21 ta' Awissu 2008, u li kienet da parti tagħha akkwistatha b'diviżjoni tal-wirt tal-ġenituri tagħha fit-tmeninijiet.

[31] Enfasi tal-Qorti

40. Bi thaddim ta' dawn il-principji, din il-Qorti tqis li trid tillikwida t-telf attwali ppruvat, li r-rikorrenti u l-awturi taghhom garrbu, mit-30 ta' April 1987[32] sal-31 ta' Mejju 2021, jum qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021.

41. Kif ga inghad, irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Borg Costanzi, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond fiz-Zejtun kienet tammonta ghal €450 fis-sena 1987, €800 fis-sena 1992, €1,200 fis-sena 1997, €1,800 fis-sena 2002, €2,400 fis-sena 2007, €4,000 fis-sena 2012, €6,000 fis-sena 2017 u €8,000 fis-sena 2022. Min-naha 'l ohra, mir-ricevuti ezibiti jirrizulta li l-awtur tal-intimata kien ihallas LM8 kera fis-sena l-ewwel ta' parti, u mbaghad tal-fond shih, u dan l-ammont dam jithallas sas-sena 2009. Ghal xi zmien, kien jithallas ukoll l-ammont ta' LM15 kera ghall-bqija tal-fond. Fis-sena 2010, il-kera gholiet ghal €275 fis-sena, u mbaghad baqghet toghla nominalment kull tlett snin biex spiccat €307.80 fis-sena meta bdiet din il-kawza[33].

42. 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**[34]:

"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

[32] Ara **art. 7** tal-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u>, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta
[33] Ara Dok. J4, fol. 65 sa 97
[34] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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)."

43. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[35], fost bosta ohrajn, il-Qorti Kostituzzjonali spjegat dan li gej:

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

"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."

44. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti garrbu telf pekunjarju fis-somma ta' €42,411.12[36] (tnejn u erbghin elf erba' mija u hdax-il Ewro u tnax-il centezmu).

45. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, huwa stabbilit li z-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni taghhom huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u li matulu jinstab li sehh il-ksur.[37] F'dan il-kaz, ir-rikorrenti ilhom sidien tal-intier tal-fond 16, Triq Sant'Anglu, Zejtun, mindu mietet ommhom fil-21 ta' Awissu 2008. F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti jidhrilha li hlas fis-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) huwa sufficjenti sabiex jaghmel tajjeb ghat-telf mhux pekunjarju.

Decide:

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

[36] (€83,250 rapprezentanti l-kera shih percepibbli fis-suq miftuh bejn Mejju 1987 u Mejju 2021] x 70%) x 80% - [€4208.88 rapprezentanti l-kera shih percepit fl-istess zmien skond ir-ricevuti ezibiti fl-atti]
[37] 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

(i) tichad l-ewwel (1) u s-seba' (7) eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni (2), ir-raba' (4), it-tlettax (13), l-erbatax (14) u l-hmistax-il (15) eccezzjoni mressqa minnu, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt (6) u t-tmien (8) eccezzjoni tieghu, u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet safejn inkompatibbli ma' dak hawn deciz;

(ii) tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata Carmen Bonnici safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;

(iii) konsegwentement:

(a) tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu bazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u tilqaghha ghall-bqija;
(b) tilqa' t-tieni talba biss ghaz-zmien li ghadda bejn it-30 ta' April 1987 u l-31 ta' Mejju 2021 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €47,411.12 (sebgha u erbghin elf erba' mija u hdax-il Ewro u tnax-il centezmu), dovuti kwantu ghal €42,411.12 (tnejn u erbghin elf erba' mija u hdax-il Ewro u tnax-il centezmu) kumpens ghal danni pekunjarji, u €5,000 (hamest elef Ewro) kumpens ghal telf mhux pekunjarju, b'rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

L-ispejjez tar-rikorrenti ghandhom jithallsu kwantu ghal nofshom mir-rikorrenti, u n-nofs l-iehor mill-Avukat tal-Istat. L-Avukat tal-Istat ghandu jbati wkoll l-ispejjez tieghu u tal-intimata Carmen Bonnici.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur