QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 442/2021 GG

Giuseppa Micallef (K.I. 26424M), Anthony Micallef (K.I. 557349M), Maria Dolores Abela (K.I. 370651M), John Micallef (K.I. 644352M), Frankie Micallef (K.I. 153354M) u Joseph Micallef (K.I. 458855M) u b'digriet tal-10 ta' Novembru 2022 wara l-mewt ta' Guzeppa Micallef, l-atti kienu assunti minn Joseph Micallef, Anthony Micallef, John Micallef, Francis sive Frankie Micallef u Maria Dolores Abela.

vs

Joseph Micallef (K.I. 0063950M), Doris Micallef (K.I. 0389552M), u Avukat tal-Istat

Illum 10 ta' Gunju 2025.

Kawzu nru: 4

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Giuseppa sive Josephine Micallef, Anthony Micallef, Maria Dolores Abela, John Micallef, Frankie Micallef u

Joseph Micallef[1] ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-30 ta' Gunju 2021, li permezz tieghu ippremettew li:

1. Illi r-rikorrenti huma l- propjetarji tal- fond bin-numru 39, Queen's Town, Triq San Ġużepp, Pieta fejn Josephine Micallef għandha nofs indiviż (1/2) u r-rikorrenti l- oħra wirtu mingħand missierhom Carmelo Micallef u b'hekk akkwistaw is-sehem ta' wieħed minn għaxra (1/10) kull wieħed tal- istess fond, kopja tat-trasferiment ta' immobbli *causa mortis* fl- atti tan- Nutar Dr Sharon Fiorenti hawn annessa u mmarkata bħala Dok A.

2. Illi l- imsemmi Carmelo Micallef b' kuntratt tal- fl- atti tan-Nutar Victor Bisazza kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Joseph Micallef il- fond imsemmi, versu ċens annwu u temporanju ta' tmienja u għoxrin Lira (Lm28) sal- 14 ta' Ġunju 1980 u bit-tmenin lira (Lm80) fis-sena mis-sena 1980 fis-sena, pagabbli tlett xhur bil- quddiem, kopja ta' liema kuntratt hawn anness u mmarkat bħala **Dok B**.

3. Illi din il- konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija seba u disgħin (1997) fejn l- intimati Micallef naqsu milli jivvakaw il- fond in kwistjoni u vvantaw titolu ta' kera fuq il- fond bis-saħħa tal- tal-Att XXIII tal- 1979 u kwindi matul it-terminu tal- enfitewsi temporanju, b' effett retroattiv bis-saħħa tal- Artikolu 12(1) tal-Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l- fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non- dekontroll hawn anness u mmarkkat bħala **Dok C**.

5. Illi r-rikorrenti jqisu li l-applikazzjoni tal- Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal- fond in kwistjoni tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal- Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan peress li kawża tal- imsemmi Artikolu 12(2), ir-rikorrenti ilhom għal dawn l- aħħar ħamsa u

[1] Fol. 1 sa 5

għoxrin (25) sena jiġu mċaħħda mill- propjeta tagħhom b'mod furzat u arbitrarju, u kif ukoll mingħajr ebda kumpens; filwaqt li l-intimati Micallef ilhom għal dan l- istess perjodu kollu, jgawdu l-imsemmija propjeta' b'kera daqsekk miżora.

6. Illi l- kera li qiegħdha titħallas illum il- ġurnata hija ta' mitejn u tnax-il ewro (€212) fis-sena b'żieda fil- kera biss skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

7. Illi dan l- ammont ta' mitejn u tnax- il ewro (€212) ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta.

8. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, anke bl- emendi li daħlu fis-seħħ riċentament b' permezz tal- Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;

9. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħdin u mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

10. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

11. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

12. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

13. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

14. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

16. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

17. Illi għalhekk l-esponent iħossu li fir-rigward tiegħu qed jiġi miksur l- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma jingħata kumpens ġust għal dan.

Għaldaqstant u in vista tal- fuq espost, ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu lil din l- Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' riemdju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il- ksur tad-dirttijiet fundamentali tagħhom mertu ta' dan ir-rikors, u b; hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir- rimedju.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l- Artikolu 12(2) tal- Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser u huwa inkosistenti mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-rigward il- propjeta bin-numru 39, bl-isem ta' Queen's Town, fi Triq San Ġużepp, il- Pieta u kwindi għandu jitqies bħala null u bla ebda effett in deżamina.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l- Artikolu 12(2) tal- Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi nvokat mill- intimati konjugi Camilleri sabiex jivvantaw titolu ta' kera fir-rigward il- propjeta bin- numru 39. Bl- isem ta' Queen's Town, fi Triq San Ġużepp, il-Pieta.

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti sofrew u ser ikomplu isofru danni minħabba n-nuqqas ta' tgawdija tal- propjeta in kwistjoni b'effett mill- elf disa' mija seba u disgħin (1997) sa meta l- propjeta terġa tingħad tintradd lura lilhom bil- pussess liberu u vakanti.

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l- Intimat Avukat tal- Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal- operazzjonijiet tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet ta' sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal- liġijiet viġenti ma tirriflettix fis-suq y l- abqas il- valur lokatizzju tal- propjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal- Liġi.

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal- Liġi.

U dan taħt dawk l- ordinijiet li din l- Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl- ispejjez kontra l- intimati in subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat**[3], ippreżentata quddiem din il-Qorti fid-19 ta' Lulju 2021, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

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

3. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

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

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem

[2] Fol. 6 sa 20
[3] Fol. 28 sa 32

fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

"(...)*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where*

a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[4] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"[5]; Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[6]

15. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B**. L-artikolu

[4] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[5] Enfasi tal-esponent
[6] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa tieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

17. illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk l-effetti ta' din il-kawża għandhom ikunu limitati sad-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018** ir-rikorrenti kellhom rimedju xieraq. Bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi, b`effett mill-1 ta` Awissu 2018,

18. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent istess qiegħdin jirrikonixxu li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqgħodu jifthu dawn il-proċeduri;

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 tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Illi fid-dawl tal-fatt illi dawn l-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** u l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** issemmew fir-rikors promotur u mhux fit-talbiet tal-atturi u għalhekk kwalunkwe allegata leżjoni ta' dawn il-proveddimenti m'għandhiex tiġi kkunsidrata minn din l-Onorabbli Qorti;

21. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, tajjeb jingħad Illi għal dak li jirrigwarda l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Illi dwar l-ilment li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenjoni Ewropea,** l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawzali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġialadarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni,** isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-**Risposta tal-intimati Joseph Micallef u Doris Micallef**[7]**,** ipprezentata fid-29 ta' Lulju 2021, li permezz tagħha eccepew :

[7] Fol. 34 sa 36

1. Illi preliminarjament l-intimati Joseph u Doris konjugi Micallef, jeccepixxi illi huma mhumiex il-legittimi kuntradittturi fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk ghall-hlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2. Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent jeccepixxu illi r-rikorrenti naqqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji moghotija mill-ligi qabel ma intavolat dawn il-proceduri Kostituzzjonali;

3. Illi minghajr preġudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimati qed igawdu minn kirja li tibbenifika mill-protezzjoni tal-ligi u li huma dejjem aġixxew skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk mhux fil-kompitu taghhom li jwieġbu ghal talbiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;

4. Illi bla preġudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz taghha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanciti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-kaz odjern.

5. Illi in oltre u bla preġudizzju ghas-suespost, il-kap 158 bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018, jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjetà mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-ligi jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu

stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament ta' kera, bil-ghan li jinholoq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin

6. Illi di piu', l-Att XXIV tal-2021 kompla jsahhah il-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin, li l-legizlatur ittenta jilhaq matul is-snin;

7. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Marie Louise Caruana Galea[8], u mahlufa minnha fil-21 ta' Frar 2022.

Rat il-provi dokumentarji pprezentati mill-intimati Micallef.

Semghet il-kontroezami tal-intimat Micallef.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub[9] tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilini taghhom fil-fond **39, "Queen's Town", Triq San Guzepp, Gwardamangia,** minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 12(2)** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, aktar 'l isfel

[8] Fol. 44 sa 61
[9] Ara sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fol. 125 *et seq.*; tal-intimat Avukat tal-Istat, fol. 150 *et seq.* u tal-intimati Micallef, fol. 137 *et seq.*

tissejjah "l-Ordinanza"), u qabel id-dhul fis-sehh tal-Atti XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021, u z-zieda tal-**art. 12B** fl-istess ligi, li jgeddu dik l-kirja, b'kera kontrollat u li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili. Fit-talbiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti ssib li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Ir-rikorrenti llimitaw ruhhom ghal dokumenti dwar it-titolu taghhom, u ghall-affidavit tar-rikorrent Joseph Micallef[10]. Minn dawn il-provi[11], li mhux kontradetti u lanqas kontestati[12] mill-partijiet l-ohra fil-kawza bi provi kuntrarji, jirrizulta li:

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Carmelo Micallef u Giuseppa Micallef, li mietu rispettivament, fl-4 ta' Lulju 2007 u u fil-11 ta' Gunju 2022[13];

(ii) b'att tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tat-8 ta' Novembru 1976[14], Carmelo Micallef kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-att, lill-intimat Joseph Micallef, gahl skop residenzjali, it-terran 19, "Queenstown", fi Triq San Guzepp, Pieta/Gwardamangia, bis-subcens ta' LM28 fis-sena sal-14 ta' Gunju 1980, u wara bis-subcens ta' LM40 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

(iii) fl-istess att, jinghad li dan il-fond kien bnieh l-istess Carmelo Micallef fuq parti minn art li hu kien akkwista b'enfitewsi perpetwa minghand Joseph Kingswell b'att tal-istess Nutar tas-27 ta' Jannar 1947[15];

---

[10] Dok. C, fol. 19
[11] Fol. 7 *et seq.*
[12] Fol. 6 *et seq.*
[13] Fol. 115
[14] Dok. B, fol. 12 *et seq.*
[15] Fol. 15

(iv) Carmelo Micallef miet fl-4 ta' April 2007, u s-successjoni tieghu ghaddiet *ab intestato* kwantu ghal nofs favur l-armla tieghu Giuseppa sive Josephine Micallef, u n-nofs l-iehor bejn il-hames uliedu rikorrenti f'din il-procedura, u t-taxxa tal-boll dwar din it-trasmissjoni *causa mortis* thallset permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Fiorentino tas-26 ta' Settembru 2007[16];

(v) Giuseppa Micallef mietet fil-11 ta' Gunju 2022[17], u bis-sahha tal-ahhar[18] testment taghha pubblikat fl-atti tal-istess Nutar Fiorentino tas-27 ta' Gunju 2007[19], hija nnominat b'eredi universali taghha lir-rikorrenti, flimkien u f'ishma ugwali bejniethom;

(vi) is-successjoni tar-rikorrenti ghall-assi ereditarju ta' ommhom, u b'mod partikolari ghal sehemha minn dan il-fond, kienet dikjarata permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Zammit Fiorentino tal-4 ta' Novembru 2022 (ezebita permezz ta' nota tas-26 gta' Mejju, 2025 a fol 168);

(vii) din il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fis-7 ta' Novembru 1997, u sussegwentement il-fond baqghu jokkupawh l-intimati Micallef bhala r-residenza ordinarja taghhom, bil-konverzjoni f'kiri li sehhet favur taghhom skond l-**art. 12(2)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(viii) meta bdew dawn il-proceduri, l-intimati Micallef kienu jhallsu kera fis-somma ta' €220 fis-sena[20].

3. Ir-rikorrent Joseph Micallef ikkonferma dan kollu, u ddikjara li la hu u lanqas ommu u l-bqija ta' hutu ma riedu, pero' kienu kostretti bil-ligi, jibqghu jgeddu din il-kirja favur l-intimati Micallef minhabba li dawn jokkupaw il-fond, bil-protezzjoni tal-ligi anke dwar l-iffrizar tal-kera, ghal skop residenzjali. Huwa

[16] Fol. 6 *et seq.*
[17] Fol. 115
[18] Ara ricerki testamentarji, fol. 120 sa 122
[19] Fol. 116 sa 117
[20] Fol. 113

jilmenta li l-kera pagabbli lilhom sakemm bdiet din il-kawza kienet ghadha irrizorja f'paragun mal-valur lokatizju ta' dan it-terran fissuq miftuh.[21]

4. Min-naha taghhom, l-intimati[22] xehdu li ilhom jghixu f'dan il-fond kemm ilhom mizzewgin, u fih rabbew lil uliedhom sakemm dawn hadu l-istat taghhom. Ic-cens, u l-kera, dovuti, dejjem hallsuhom tempestivament, u r-relazzjoni taghhom mas-sidien dejjem kienet tajba. Il-post dejjem hadu hsiebu. M'ghandhomx mezzi biex ikollhom residenza alternattiva. Oltre dan il-process, ir-rikorrenti pprocedew ukoll ghaz-zieda fil-kera skond it-tibdil l-aktar ricenti fil-ligijiet applikabbli.

5. In kontroezami, l-intimat Joseph Micallef ikkonferma li kien iffirma l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja mal-awtur tar-rikorrenti, u sussegwentement ipprezenta r-ricevuti rilaxxjati lilu mis-sid ghall-hlas tac-cens, u mbaghad tal-kera.[23]

Ikkunsidrat li:

6. Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat eziga li r-rikorrenti jgibu prova shiha tat-titolu taghhom dwar il-fond mertu tal-kawza. Effettivament, u qabel tikkunsidra kull kwistjoni ohra, din il-Qorti trid tara jekk hijiex sodisfatta mill-jeddijiet proprjetarji tar-rikorrenti ahwa Micallef fuq il-fond 39, Triq San Guzepp, Gwardamangia, u li allura jvestuhom bil-legittimita' attiva mehtiega biex jipprosegwu b'din l-azzjoni.

7. Sfortunatament, u kif qed jigri f'diversi procedimenti bhal dak odjern, ir-rikorrenti kienu ekonomici ghall-ahhar fil-provi li ressqu dwar it-titolu taghhom. Huwa minnu li, f'azzjoni bhal din, mhix mehtiega l-prova djabolika tal-jedd tar-rikorrent. Pero', ir-rikorrent jibqa' dejjem marbut bl-oneru li jipprova dak allegat

[21] Ara affidavit tar-rikorrent Joseph Micallef, fol. 19 sa 20
[22] Ara xiehda bl-affidavit, fol. 67 sa 68
[23] Fol. 74 sa 113

minnu, tal-anqas sal-livell tal-bilanc ta' probabiltajiet, u bl-obbligu li jressaq l-ahjar prova (ara **art. 559** u **562**, Kap. 12).

8. Hekk, f'dan il-kaz, din il-Qorti kienet tistenna li r-rikorrenti tal-anqas jipproducu kopja tal-akkwist li kien ghamel l-awtur taghhom, qabel iz-zwieg tieghu ma' Giuseppa Micallef, tal-art li fuqha jinghad li bena dan it-terran. B'mod partikolari, din il-Qorti tithasseb ukoll bin-nuqqas tal-prova tal-hlas tac-cens, li jinghad li jaggrava dan il-fond favur terzi, anke ghaliex il-koncessjoni lill-intimati Micallef kienet ta' subenfitewi, u mhux wahda enfitewtika. Ir-rikorrenti naqsu wkoll li, minn jeddhom, jipproducu l-prova tas-successjoni ta' ommhom favur taghhom, u li thallset it-taxxa fuq dik it-trasmissjoni. Dan in-nuqqas ta' prova huwa deplorabbli, ghaliex anke jekk ir-rikorrenti jkollhom il-konfort ta' gurisprudenza kostanti u cara li jidhrilhom li tghodd ukoll ghall-kaz taghhom fuq il-mertu, huwa kompitu taghhom li jippruvaw il-fatti allegati minnhom, u ma jistghux jippretendu li l-Qorti taghlaq ghajnejha ghal nuqqasijiet f'dak ir-rigward. F'dan il-kaz, b'xorti tajba ghar-rikorrenti, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni cara mill-intimati ghall-provi mressqa dwar it-titolu taghhom, din il-Qorti thoss li tista' toqghod fuq ir-rikonoxximent da parti tal-intimati Micallef dwar li r-rikorrenti huma l-lokaturi tal-fond in kwistjoni.

9. L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ghalhekk ser tkun michuda, pero' din il-Qorti ser tipprovdi ghall-karenza fil-provi tar-rikorrenti fil-kap tal-ispejjez.

Ikkunsidrat ukoll li:

10. Preliminarjament ukoll, l-intimati Micallef eccepew li huma ma jwegbux ghal ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, li ghalihom huwa legittimu kuntradittur biss l-Istat ta' Malta, u li konsegwentement ghandhom ikunu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez.

11. Ghalkemm huwa minnu li lmenti bhal dak in ezami jistghu jkunu prosegwiti, u kapaci fil-ligi li jwiegeb ghalihom biss, l-Istat, kif hawn rapprezentat mill-Avukat tal-Istat, f'dan il-kaz harsa hafifa lejn it-talbiet turi immedjatament li l-intimati Micallef ghandhom interess dirett fl-istess talbiet kif imressqa. Hekk, per ezempju, it-tielet talba hija diretta biex din il-Qorti tiddikjara li dawn ma jistghux jistriehu fuq l-**art. 12(2)** tal-Ordinanza biex jivvantaw titolu ta' kiri fuq dan il-fond. Fil-verita', din il-Qorti ma tistax tifhem l-iskop, u s-sinifikat, ta' din it-talba, u ser tispjega dan kollu aktar 'l isfel f'din is-sentenza. Huwa bizzejjed pero', ghall-ghanijiet prezenti tal-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati Micallef, li jinghad li huma ghandhom interess dirett u immedjat fit-talbiet tar-rikorrenti kif imressqa f'din il-kawza, u ghalhekk din l-eccezzjoni taghhom ma tistax tigi milqugha.

Ikkunsidrat ukoll li:

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

13. Din il-Qorti tinnota li, in sostenn ta' din id-difiza tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat strah fuq gurisprudenza kemmxejn antika[24], li certament kienet riveduta f'dan il-kuntest specifiku fl-ahhar snin. Filfatt, fi pronunzjament ricenti, f'cirkostanzi ta' fatt simili hafna, u rinfaccjata bl-istess difiza mqajjma mill-Avukat tal-Istat, din il-Qorti (diversament presjeduta), fis-sentenza **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et**[25], qalet hekk:

[24] Ara fol. 151, para. 5 u 7

[25] 28.9.2022 (per Imh. L. Mintoff), f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat ma appellax u ghalhekk dan il-bran ghadda f'gudikat, ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess ismijiet, 25.10.2023

19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ...

21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
(a)Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b)Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

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

fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."
23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi.[26]

14. Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dan ir-ragunament, u l-interpretazzjoni legali moghtija dwar l-applikabilita' tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ghad-drittijiet tar-rikorrenti f'dan il-kaz, fid-dawl tal-kontrolli li kienu assoggettati ghalihom fir-relazzjoni taghhom mal-intimati okkupanti tal-fond mertu tal-kawza, u ghalhekk issib li l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ghandha tigi michuda.

Ikkunsidrat ukoll li:

15. Imiss issa li din il-Qorti tqis il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati fid-dawl tat-talbiet tar-rikorrenti kif imressqa. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-illegalita' tal-kontrolli stipulati fl-**art. 12** tal-Ordinanza, bil-jedd ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri fil-kaz ta' residenza ordinarja ta' cittadin Malti, ghal zmien indefinit, u b'kera kontrollat, kif sussegwentement supplementati bid-disposizzjoni dwar kera minima u awmenti perjodici bl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili, qabel il-promulgazzjoni tal-Atti XXIII tal-2018 u XXIV tal-2021. B'mod partikolari, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta li, bit-thaddim ta' dawn id-disposizzjonijiet biex baqghet tipperdura l-okkupazzjoni mill-intimati Micallef tal-fond in kwistjoni, inkiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett

[26] Enfasi ta' din il-Qorti

bl-**art. 3 7** tal-Kostituzzjoni u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

16. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[27], 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

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

September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

17. Kwantu imbaghad ghall-kwistjoni jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[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 dan id-dritt fundamentali:

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

(a) Principle of lawfulness

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

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second

[28] *supra*

and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

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

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest ***unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.*** *These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James*

and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be ***a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.***
The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain ***whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <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)"*[30]

18. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[31], meta l-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghall-Ordinanza, ghamlitha cara li:

"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see ***Amato Gauci****, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …*

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.

[29] Enfasi ta' din il-Qorti
[30] Enfasi ta' din il-Qorti
[31] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

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).."*[32]

[32] Enfasi ta' din il-Qorti

19. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita' taz-zewg drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrenti fit-talbiet li ressqu lil din il-Qorti[33], din il-Qorti trid tqis (i) jekk it-thaddim tar-restrizzjonijiet konsegwenzjali ghall-jedd ta' konverzjoni ta' cens temporanju ta' fond residenzjali f'kiri kontrollat, b'kera wkoll kontrollat u bi protezzjoni ghall-kontinwita' tal-kiri fiz-zmien, jissodisfax il-bilanc tal-proporzjonalita' mehtieg mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea; u (ii) f'kaz affermattiv, jekk it-tibdil legislattiv bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021, giex indirizzat adegwatament dak l-izbilanc.

20. F'dan il-kaz, jirrizulta car mill-prova teknika mressqa mir-rikorrenti bil-mezz tal-fehmiet tal-Perit Tekniku Gudizzjarju AIC M'Louise Caruana Galea, li l-ammont nominali ta' kera li r-rikorrenti rcevew matul iz-zmien rilevanti minghand l-intimati Micallef, b'kera ghall-fond 39, Triq San Guzepp, Gwardamangia, u l-impediment legali li kellhom li jitolbu zidiet ulterjuri sal-31 ta' Lulju 2018, pogga fuqhom piz qawwi b'mod sproporzjonat. Hekk, jirrizulta li, filwaqt li r-rikorrenti u l-awturi taghhom ircevew kera ta' LM80 fis-sena mis-sena 1997 sas-sena 2008, li mbaghad giet konvertita ghal €186.40 fis-sena u gholiet nominalment ghal €204.70 fis-sena sal-2017, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh fl-istess zmien kien ivarja bejn €1674 u €5929 fis-sena[34].

21. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tar-regim legislattiv impunjat, konsistenti f'disposizzjonijiet fl-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158), u fil-Kodici Civili, li taw jedd lill-intimati Micallef ikomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni minkejja li skadiet is-subkoncessjoni enfitewtika maghmula b'rieda hielsa tas-sid ta' dak iz-zmien, b'kera nominali li ma jipparaguna bl-ebda mod mal-kera percepibbli fis-suq miftuh, u minghajr ebda mekkanizmu ghall-awment proporzjonat f'dik il-kera b'paragun mat-tibdil fil-valur lokatizju tal-istess fond tul is-snin, ma giex sodisfatt ir-rekwizit tal-bilanc ta' proporzjonalita'

[33] Il-Qorti nnotat li l-premessi fl-att promotur isemmu drittijiet fundamentali ohra li pero' ma tressqux talbiet dwarhom u lanqas provi, u ghalhekk qed jigu skartati mill-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti
[34] Ara tabella, fol. 60

bejn il-mizura socjali legislattiva u l-pregudizzju li din holqot lil-lokatur. Konsegwentement, ir-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens [protett bl-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta] u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti [protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea]. Ghal dan il-ksur, ghandu jaghmel tajjeb wahdu l-intimat Avukat tal-Istat, in rapprezentanza tal-Istat Malti.

22. Kwantu imbaghad ghall-kwistjoni taz-zmien li fiha r-rikorrenti jallegaw li sofrew din il-lezjoni, fis-sottomissjonijiet finali taghhom huma jargumentaw li din bdiet mal-gheluq taz-zmien miftiehem bejn l-awtur taghhom u l-intimat Micallef ghas-subkoncessjoni enfitewtika temporanja, u baqghet ghaddejja sa Lulju 2021, b'din il-Qorti tifhem li din l-ahhar data tirreferi ghaz-zmien li fih giet intavolata din il-procedura. Ir-rikorrenti jilmentaw li, sat-3 ta' Mejju 2023, ma kinux qed jircievu l-ekwivalenti ta' 2% tal-valur ta' dan it-terran f'kera minghand l-intimati Micallef.

23. Din il-Qorti ser ticcita l-bran rilevanti mis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward, sabiex il-kunsiderazzjonijiet sussegwenti taghha dwarhom ikunu jistghu jigu segwiti ahjar:

26. Illi l-persentagg ta' dak li r-rikorrenti qeghdin jircievu ma' dak li suppost qeghdin jircievu huwa ta' inqas minn tnejn fil-mija (2%). Illi dan huwa ksur lampanti tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tas-sidien fejn il-proprjeta' taghhom giket svalutata u migjuba fix-xejn. Ghaldaqstant rigward l-eccezzjonijeit ulterjuri tal-Avukat tal-istat fejn tqajjmet l-eccezzjoni illi s-sidien jistghu jitolbu lill-Bord tal-Kera ghall-ammont li ma jaqbizx it-2%, b'kull dovut rispett, din l-eccezzjoni ghandha tigi kkunsidrata minn din l-Onorabbli Qorti bhala infondata, stante li l-lanjanza tal-atturi tittratta s-sitwazzjoni li huma u l-antekawza taghhom kien jinstab fiha qabel id-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12B tal-Ligijiet ta' Malta introdott b'Att XXIV tal-2021. Filfatt l-atturi jiddikjaraw espressament fir-rikors promotur taghhom illi l-lanjanza taghhom tikkoncerna Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-Artikolu 12B m'ghandu l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri ghaliex id-

disposizzjonijeit ta' dak l-artikolu ma jindirizzawx, u ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi ghas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu.[35]

24. Din il-Qorti thoss li ghandha tissenjala n-nuqqasijiet legali u fattwali gravi f'dan l-argument tar-rikorrenti, u dan sabiex ikunu definiti cari wkoll il-parametri taz-zmien ghall-finijiet tal-kumpens li ser ikun likwidat aktar 'l isfel. Qabelxejn, mhuwiex korrett li jinghad li l-**art. 12B** tal-Ordinanza gie introdott bl-Att XXIV tal-2021. Din id-disposizzjoni ddahhlet ghall-ewwel darba fl-Ordinanza bl-Att XXVII tal-2018, u kienet sostitwita, pero' b'varjazzjonijiet minimi biss, bl-Att XXIV tal-2021. Aktar minn hekk, il-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma nholqitx bil-jedd ta' konverzjoni fih innifsu (**art. 12(2**) tal-Ordinanza) imma bil-kundizzjonijiet li ghalih kien assoggettat dan il-jedd ta' konverzjoni, u partikolarment bir-restrizzjonijiet wiesa' hafna li gew imposti fuq id-dritt tas-sid li jitlob awment fil-kera minkejja t-trapass taz-zmien, u t-tibdil tac-cirkostanzi ekonomici fil-pajjiz. Ir-rikorrenti mbaghad mhux korretti meta jiddikjaraw li, sas-sena 2023, kienu ghadhom mhux qed jircievu kera awmentat skond l-**art. 12B** tal-Ordinanza, u dan jirrizulta mill-pronunzjament tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Gunju 2022, fi proceduri skond l-**art. 12B** tal-Ordinanza, mibdija mir-rikorrenti nfushom kontra l-intimati Micallef, li permezz tieghu l-kera pagabbli mill-intimati Micallef lir-rikorrenti f'din ir-relazzjoni lokatizja mertu ta' dawn l-istess proceduri zdiedet ghal €3100 fis-sena.[36]

25. Il-pretensjoni tar-rikorrenti li d-drittijiet fundamentali invokati minnhom f'dan il-process qed jinkisru biz-zamma fis-sehh tal-**art. 12(2)** tal-Ordinanza hija ghalkollox zbaljata. L-accettazzjoni taghhom, imbaghad, li dak l-ilment jasal sad-data meta dahal fis-sehh l-**art. 12B** tal-istess Ordinanza, li kjarament qed jaccettaw bhala legittimu u korrett anke minn perspettiva ta' drittijiet fundamentali, tfisser li l-ilment taghhom huwa limitat fiz-zmien mid-9 ta' Novembru 1997 – il-jum sussegwenti ghad-data li

[35] Fol. 133 sa 134
[36] Ara Rik. Nru. 254/2021JD, **Giuseppa Micallef et vs Joseph Micallef et**, 9.6.2022 mhux appellata

fiha skadiet il-koncessjoni subenfitewtika favur l-intimati – sal-31 ta' Lulju 2018[37] – immedjatament qabel ma nghataw ir-rimedju ghall-awment fil-kera bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018[38].

26. Konsegwentement, filwaqt li t-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tirnexxi fiz-zmien sal-31 ta' Lulju 2018, il-bqija tal-istess talba hija infondata, u ghalhekk ukoll ser tigi michuda t-tielet talba taghhom.

Ikkunsidrat ukoll li:

27. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bit-thaddim tal-ligijiet ordinarji msemmija bejn id-9 ta' Novembru 1997 u l-31 ta' Lulju 2018, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti ghal-likwidazzjoni u l-hlas ta' kumpens ghad-danni li garrbu b'rizultat ta' din il-lezjoni.

28. Kwantu ghar-rimedju fil-forma ta' hlas ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, din il-Qorti tinsab sodisfatta, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li dawn effettivament sofrew telf, kemm pekunjarju u anke mhux pekunjarju, b'rizultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom misjub f'dan il-kaz, kif imfisser aktar 'il fuq.

29. Filwaqt li originarjament l-intimat Avukat tal-Istat kien oppona ruhu ghall-ispejjez tal-perizja teknika in kwantu r-rikorrenti talbu li din tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond ghaz-zmien li ghadda bejn is-sena 1987 u meta miet missierhom fl-2007[39], eventwalment fis-sottomissjonijiet tieghu huwa argumenta li r-rikorrenti ghandhom ikunu kumpensati ghat-telf li garrbu bejn it-8 ta' Novembru 1997 u l-1 ta' Lulju 2018.[40]

[37] U mhux 1 ta' Lulju 2018 kif erroneament indikat mill-intimat Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tieghu, para. 33, fol. 156
[38] Ara Avviz Legali 259/2018 li dahhal fis-sehh **art. 4** tal-Att XXVII tal-2018
[39] Fol. 39
[40] Fol. 156, para. 33

30. F'dan ir-rigward, anke minhabba zviluppi ricenti fil-pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, din il-Qorti jidhrilha li ghandha tissenjala dan li gej:

(i) il-koncessjoni subenfitewtika temporanja, li missier ir-rikorrenti dahal fiha b'rieda hielsa, skadiet fit-8 ta' Novembru 1997, u l-kirja li l-intimati Micallef igawdu prezentement fuq il-fond mertu tal-kawza bdiet b'effett mid-9 ta' Novembru 1997;

(ii) dan il-fond kien proprjeta' parafernali ta' missier ir-rikorrenti Carmelo Micallef, u baqa' jappartjeni lilu wahdu sakemm miet fl-4 ta' April 2007;

(iii) mal-ftuh tas-successjoni tieghu, nofs indiviz minn dan il-fond ghaddiet ghand l-armla tieghu Giuseppa Micallef, u n-nofs l-iehor ghand ir-rikorrenti odjerni, indivizament bejniethom;

(iv) is-sitwazzjoni legali baqghet hekk sal-31 ta' Lulju 2018, ghaliex Giuseppa Micallef mietet fil-mori ta' din il-kawza.

31. Fl-aktar pronunzjament ricenti fil-materja, fis-sentenza **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[41], 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-*

[41] Rik. Nru. 58/23/1ISB, deciza 7.4.2025

*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-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).*

32. Fil-kaz ricenti ta' **Celine Farrugia pro et noe vs Avukat tal-Istat et**[42], li l-Qorti Kostituzzjonali ccitat f'dan il-bran, ir-rikorrenti kienu wirtu minghand missierhom sehmu – li kien sehem indiviz 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 sar 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, b'effett mid-data tal-iskandenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

33. Bi thaddim ta' dawn il-principji, din il-Qorti tqis li trid tillikwida t-telf attwali ppruvat, li r-rikorrenti u l-genituri taghhom qabilhom garrbu, mid-9 ta' Novembru 1997 sal-31 ta' Lulju 2018.

34. Irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Caruana Galea, liema prova ma gietx kontestata fis-sostanza taghha, jew kuntrarjata bi provi ohra, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond fi Gwardamangia kienet tammonta ghal €1694 fis-sena 1997, €2753 fis-sena 2002, €3812 fis-sena 2007, €4023 fis-sena 2012 u €5929 fis-sena 2017. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li

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

bejn is-snin 1997 u 2018, ir-rikorrenti u l-awturi taghhom ircevew b'kollox is-somma ta' €3997.69[43] f'kera dwar dan il-fond.

35. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali[44], 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**[45]:

"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%.

---

[43] Ara ricevuti, fol. 93 (*tergo*) sa 109
[44] Fol. 115 sa 117
[45] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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)."

36. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[46], fost bosta ohrajn, il-Qorti Kostituzzjonali spjegat dan li gej:

"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."

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

37. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-princippji jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €34,532.31[47] (erbgha u tletin elf hames mija u tnejn u tletin Ewro u wiehed u tletin centezmu).

38. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, huwa stabbilit, iz-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 tinstab li sehhet il-vjolazzjoni.[48] F'dan il-kaz, bejn l-2007 u l-2018, ir-rikorrenti kellhom bi proprjeta' nofs indiviz biss minn dan il-fond, u ghalhekk din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji li ghandhom jinghatawlhom, anke fid-dawl tal-fatti li l-provi f'dan ir-rigward huma ghalkollox skarsi[49], huma fis-somma nominali ta' elfejn Ewro (€2,000.00).

Decide:

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

(i) tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Micallef, u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;

(ii) tichad l-ewwel u l-hames eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u ghall-bqija tilqaghhom biss safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;

---

[47] (€68,803.58 rapprezentanti l-kera shih percepibbli fis-suq miftuh bejn 1998 u Lulju 2018] x 70%) x 80% - [€3997.69 rapprezentanti l-kera shih percepit fl-istess zmien]

[48] 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

[49] Ara t-tifsir tal-iskop ta' dawn id-danni f'para. 38 sa 43 tas-sentenza **Caruana et vs Caruana Demajo et**, *supra*

konsegwentement:

(a) tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ma kinetx mehtiega in kwantu dan ir-rimedju ilu disponibbli lilhom, u lill-awturi taghhom, sa minn meta twettaq il-jedd ta' konverzjoni f'kiri favur l-intimati Micallef;
(b) tilqa' t-tieni talba biss ghaz-zmien li ghadda bejn id-9 ta' Novembru 1997 u l-31 ta' Lulju 2018, u tichadha ghall-bqija;
(c) tichad it-tielet talba;
(d) tilqa' l-bqija tat-talbiet fil-limiti safejn kompatibbli ma' dak fuq spjegat, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €36,532.31 (sitta u tletin elf hames mija u tnejn u tletin Ewro u wiehed u tletin centezmu), dovuta kwantu ghal €34,532.31 (erbgha u tletin elf hames mija u tnejn u tletin Ewro u wiehed u tletin centezmu) kumpens ghal danni pekunjarji, u €2000 (elfejn Ewro) kumpens ghal telf mhux pekunjarju b'rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

L-ispejjez tar-rikorrenti u tal-intimati Micallef ghandhom jithallsu kwantu ghal nofshom mill-istess atturi u n-nofs l-iehor mill-intimat Avukat tal-Istat, li ghandu jhallas ukoll l-ispejjez kollha tieghu f'din il-kawza.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur