QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 463/2021 GG

Giuseppa Micallef (K.I. 26424M), u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2023, wara l-mewt taghha, l-atti kienu assunti minn - Joseph Micallef (K.I. 0458855M), Anthony Micallef (K.I. 0557349M), John Micallef (K.I. 0644352M), Francis sive Frankie Micallef (K.I. 0153354M) u Maria Dolores Abela (K.I. 0370651M) -; Carmelo Saliba (K.I. 484350M); Alfred Saliba (K.I. 9853M); Emanuel Saliba (K.I. 316954M); Anthony Saliba (K.I. 415445M); John Mary Saliba (270260M), Teresa Mifsud K.I. 694062M); Mariella Camilleri (K.I. 451479M); Clare Saliba (K.I. 244374M) in rapprezentanza tal-minuri Ian Saliba u Warren Saliba ((K.I. 0110880L) bhala eredi tad-defunt Joseph Saliba u Joseph Brincat (K.I. 453980M) bhala l-eredi tad-defunta Mary Anne Brincat

vs

Maria Dolores Hili; u

L-Avukat tal-Istat msejjah fil-kawza b'digriet tal-10 ta' Novembru 2021

Illum 10 ta' Gunju, 2025

Kawza nru: 5

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Giuseppa sive Josephine Micallef, Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba, Teresa Mifsud, Mariella Camilleri, Clare Saliba in rapprezentanza tal-minuri Ian Saliba u Warren Saliba bhala eredi tad-defunt Joseph Saliba, u Joseph Brincat bhala l-eredi tad-defunta Mary Anne Brincat[1], ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-9 ta' Lulju 2021, li bih jallegaw lezjoni tad-drittijiet funamentali taghhom fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti flimkien huma l- proprjetarji tal- fond bin-numru 37, illum 77, Triq San Gużepp, Gwardamanġia.

2. Illi Giuseppa Micallef għandha sehem ta' fond li kienet akkwistat ma' oħtha Ursola Saliba wara l- mewt tal- ġenituri tagħha Giomaria Tabone u Anne Tabone, kopja tad-denunzji hawn annessi u mmarkati bħala **Dok A** u fejn Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Teresa Mifsud, Joseph Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba u Mary Anne Brincat wirtu mingħand ommhom Ursola Saliba u missierhom Francesco Saliba u b'hekk akkwistaw sehem tal- istess fond kull wieħed , kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' Francesco Saliba hawn annessa u mmarkata bħala **Dok B**.

3. Illi l- imsemmi Giomaria Tabone b' kuntratt tal- ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elf disa' mija tmienja u sittin (1968) fl- atti tan-Nutar John Micallef Trigona kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi

[1] Fol. 1 sa 5

temporanju lil Carmelo sive Charles Hili, illum mejjet, il- fond imsemmi, versu ċens annwu u temporanju ta' tmintax-il Lira (Lm18) fis-sena, pagabbli sena b'lura, kopja ta' liema kuntratt hawn anness u mmarkat bħala **Dok C**.

4. Illi din il- konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-ħmistax (15) tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998).

5. Illi Maria Dolores Hili kienet issuċediet fit-titolu wara l-mewt ta' żewġha Carmelo Hili.

6. Illi a tenur tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba Carmelo Hili u martu Maria Dolores Hili kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex jibqgħu jabitaw fil- fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

7. Illi b'hekk dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata bil- kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena.

8. Illi ai termini tal- istess Liġi bl- emendi tal- Att X tal- 2009, ir-rata tal- kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l- indiċi tal- inflazzjoni bl- awment li jmiss fis-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

9. Illi l- kera li li qiegħdha titħallas ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta.

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

11. 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 tlieta u għoxtin (23) sena jiġu mċaħħda mill- propjeta tagħhom b'mod furzat u arbitrarju, u kif ukoll mingħajr ebda kumpens; filwaqt li l-intimata Hili ilha għal dan l- istess perjodu kollu, jgawdu l-imsemmija propjeta' b'kera daqsekk irriżorja.

12. Illi l- kera li qiegħdha titħallas illum il- ġurnata hija ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena b'żieda fil- kera biss skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju u li tista' tiżdied biss darba kull ħmistax-il sena.

13. Illi dan l- ammont ta' mitejn u għaxar ewro (€210) ma tirriflettix il- valur reali lokatizzju tal- propjeta.

14. 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.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħdin u mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qiegħdhin jingħataw 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.

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

17. Illi dan kollu ġia 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.

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

19. 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;

20. 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.

21. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-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.

22. Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qiegħed 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 qiegħdin jiġu deprivati u mċaħħdin mit-tgawdija tal- proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw 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' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il- ksur tad-drittijiet 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 numru 37, illum 77, Triq San Gużepp, Gwardamanġia, 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- intimata Hili sabiex

tivvanta titolu ta' kera fir-rigward il- propjeta bin- numru numru 37, illum 77, Triq San Gużepp, Gwardamanġia.

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti sofrew u ser ikomplu isofru danni minħabba n-nuqqas ta' tgawdija tal- propjeta in kwistjoni sa meta l- propjeta terġa tingħad 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 il- valur lokatizzju tal- proprjeta fis-suq ukoll 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- intimata in subizzjoni.

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

Rat ir-Risposta tal-intimata Maria Dolores Hili[3], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-30 ta' Awissu 2021, li permezz taghha eccepiet li:

[2] Fol. 6 sa 23
[3] Fol. 28 sa 29

Illi in linea preliminari, l-esponenti teccepixxi li l-gudizzju mhuwiex integru stante n-nuqqas tal-Avukat tal-Istat bhali intimata f'din il-kawza;

Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, u in linea preliminari l-intimata teccepixxi illi hija mijiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk ghall-hlas ta' kumpens mhi qed issir fil-konfront tal-esponenti;

Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji moghotija mill-ligi qabel ma intavolaw dawn il-proceduri Kostituzzjonali;

Illi minghajr preġudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimata qieghda tgawdi minn kirja li tibbenifika mill-protezzjoni tal-ligi u li hija dejjem aġixxiet skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja;

Illi ghalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

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

Illi bla preġudizzju ghas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi ghal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta' mikrija

ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat l-ordni ta' din il-Qorti tal-10 ta' Novembru 2021 li permezz taghha ordnat iz-zieda tal-Avukat tal-Istat bhala parti fil-kawza.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat[4], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-7 ta' Dicembru 2021, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

[4] Fol. 53 sa 58

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` u m'għandux jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

3. Illi magħdud ma dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ulterjorment fl-2021. Illi f'dan il-kuntest għandu jingħad ukoll illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018**;

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

5. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

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

7. 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;

8. 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;

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

10. 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*".

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

12. 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 qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

13. 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-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

14. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[5] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[6]*;* Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. 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' propozjonalita' 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;

16. 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 setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case*

[5] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[6] Enfasi tal-esponent

pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[7] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;

17. L-**artikolu 12B** jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu 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-sidien jistgħu wkoll jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera[8];

18. Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll 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' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li jerġgħu jieħdu 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;

[7] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[8] F'dan is-sens ara ***Maria Pintley vs Avukat tal-Istat et***, deċiż 1/12/21, Appell – 137/20/1.

19. Illi rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja** msemmi f'para. 18 u 22 tar-rikors promotur, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**;

20. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huma riedu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

21. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal fejn fir-rikors issir referenza għall-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-

motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;

22. Illi fl-aħħar nett, dwar l-ilment dwar l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi f'para. 21 tar-rikors promotur, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

23. 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-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti , l-AIC Elena Borg Costanzi[9], u mahlufa minnha fit-22 ta' Gunju 2022.

Rat li, b'digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' Jannar 2023, l-atti tal-kawza ghaddew fil-persuni ta' Joseph Micallef, Anthony Micallef, John

[9] Fol. 79 sa 97

Micallef, Francis sive Frankie Micallef u Maria Dolores Abela minflok il-mejta ommhom Giuseppa Micallef.[10]

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Rat is-sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.[11]

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghhom fil-**fond 77 (qabel 37), fi Triq San Guzepp, Pieta'**, 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 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.[12]

2. Mill-provi dokumentarji li tressqu f'din il-kawza, jirrizulta li:

(i) b'kuntratt tan-Nutar Edwardo Calleja Schembri tal-11 ta' Mejju 1937[13], l-awtur tar-rikorrenti Giomaria Tabone, mizzewweg lil Anna xebba D'Emanuele, kien akkwista l-utile dominju temporanju ta' dan il-fond ghal zmien120 sena;

(ii) Giomaria Tabone miet fil-21 ta' Lulju 1971, u martu mietet fit-30 ta' Ottubru 1972;

---

[10] Fol. 114

[11] Fol. 218 *et seq.*

[12] Ghalkemm fil-premessi fl-att promotur, ir-rikorrenti lmentaw minn vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali ohra, din il-Qorti tinnota li ma ressqu ebda talbiet jew provi f'dak ir-rigward, u ghalhekk mhix ser tqis dawk l-allegazzjonijiet

[13] Fol. 19

(iii) bis-sahha tal-ahhar testment taghhom pubblikat fl-atti tan-Nutar Micallef Trigona tal-15 ta' Gunju 1965, huma kienu hallew b'titolu ta' prelegat favur tnejn minn uliedhom Ursola Saliba u Giuseppa Micallef, ahwa Tabone, f'ishma ugwali bejniethom, il-jeddijiet kollha taghhom fuq it-terran u l-mezzanin 35 u 37, Triq San Guzepp, Pieta'[14];

(iv) b'att tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tal-15 ta' Frar 1968[15], Tabone kien ikkonceda b'subenfitewsi temporanja dan il-fond lil Charles Hili, ghal skop residenzjali, ghal zmien 30 sena mid-data tal-att, bic-cens annwu u temporanju ta' LM18 (tmintax-il lira Maltija) pagabbli b'lura;

(v) ir-rikorrenti, ahwa Saliba, iddikjaraw t-trasmissjoni *causa mortis* favur taghhom ta' sehem missierhom Francesco Saverio Saliba minn dan il-fond, u hallsu t-taxxa relattiva, b'att tan-Nutar Dottor Sean Critien tas-7 ta' Mejju 2015[16]; filwaqt li r-rikorrenti ahwa Micallef iddikjaraw it-trasmissjoni *causa mortis* favur taghhom ta' sehem ommhom minn dan il-fond, u hallsu t-taxxa relattiva, b'att tan-Nutar Dottor Sharon Zammit Fiorentino tal-4 ta' Novembru 2022[17]. Billi mietu wkoll tnejn mill-ahwa Saliba, cioe Joseph Saliba u Mary Brincat, is-sehem spettanti jew rispettiv taghhom minn dan il-fond gie debitament denunzjat u thallset it-taxxa relattiva mis-successuri rikorrenti rispettivament[18];

(vi) l-intimata Maria Dolores Hili hija l-armla tas-subenfitewta Charles Hili u ghadha tirrisjedi b'kiri f'dan il-fond;

(vii) il-koncessjoni subenfitewtika temporanja moghtija minn Giomaria Tabone lil Charles Hili skadiet fl-14 ta' Frar 1998, u sussegwentement il-fond baqghu jokkupawh il-koppja Hili bhala r-

[14] Fol. 124
[15] Fol. 18 sa 20
[16] Fol. 14 sa 17
[17] Fol. 138 sa 140
[18] Fol. 35 sa 43

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-intimata Maria Dolores Hili kienet thallas kera fis-somma ta' €218 fis-sena[19]. Sussegwentement, fis-7 ta' Settembru 2022, l-intimata Hili hallset is-somma ta' €1250 kera ghal perjodu ta' tlett xhur, li b'hekk zdiedet ghal €5000 fis-sena.[20]

3. Ir-rikorrent Emanuel Saliba kkonferma dan kollu, u ddikjara li la hu u lanqas hutu u l-komproprjetarji l-ohra ta' dan il-fond ma riedu, pero' kienu kostretti bil-ligi, jibqghu jgeddu din il-kirja favur l-intimata Hili, u zewgha, bil-protezzjoni tal-ligi anke dwar l-iffrizar tal-kera, ghal skop residenzjali. Huwa jilmenta li l-kera pagabbli lilhom sakemm bdiet din il-kawza kienet ghadha irrizorja f'paragun mal-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh.[21]

4. Ma sar ebda kontroezami lil dan ix-xhud.

5. Min-naha taghha, l-intimata Maria Dolores Hili[22] qalet li llum ghandha 74 sena, u zzewget lil Charles Hili fis-27 ta' Dicembru 1970. Charles Hili miet fit-3 ta' Gunju 2016. Dahlu fil-fond mertu tal-kawza meta zzewgu, ghalkemm zewgha kien ha c-cens fuqu qabel izzewgu, u fih rabbew lil uliedhom u ghexu kontinwament, sakemm illum ghadha tghix fih wahedha ghax uliedha hadu l-istat taghhom u jghixu band'ohra. Originarjament, dan il-fond kien jintuza bhala mahzen tas-silla, u ma kellux servizzi tad-dawl u l-ilma, u lanqas drenagg. Is-servizzi ghaddewhom huma, ghamlu l-madum, tikhil, u ziedu anke kamra isfel u sular shih fuq. Ghamlu zewgt ikmamar tal-banju, u bidlu l-aperturi ta' kullimkien. Ic-cens kienu jhallsuh l-ewwel lil Giomaria Tabone. Meta miet bdew ihallsu lill-awturi tar-rikorrenti, li kienu jigu zijiet ta' zewgha, u llum ihallsu lil uliedhom ir-rikorrenti. Il-kera dejjem giet accettata. Hili qalet ukoll li fil-bidu kienu jhallsu LM18 cens, u damu jaghmlu dan sas-sena 1998, imbaghad bdew ihallsu LM36 kera (ekwivalenti ghal €86) fis-sena, li

[19] Fol. 209
[20] Fol. 210 sa 213
[21] Ara affidavit tar-rikorrent Emanuel Saliba, fol. 77 sa 78
[22] Fol. 145 sa 146

zdiedet ghal €185 fl-2010, u baqghet tizdied nominalment sas-sena 2022. Minn Lulju 2022 bdiet thallas kera oghla, fis-somma ta' €2500 kull sitt xhur u ghadha thallas din il-kera sal-prezent. B'kalkolu taghha, hija qalet li ma' zewgha nefqet madwar €100,000 kemm ilha tokkupa dan il-fond biex irrangawh.

6. L-intimata Hili pprezentat ukoll kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-kera u c-cens sa minn Frar 1968.[23]

7. Ma sar ebda kontroezami lill-intimata Hili.

Ikkunsidrat li:

8. Bl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Avukat tal-Istat eziga li r-rikorrenti jgibu prova shiha tat-titolu taghhom dwar il-fond mertu tal-kawza. Anke jekk huwa ghazel li jirtira din l-eccezzjoni fl-ahhar stadju tal-kawza[24], xorta wahda din il-Qorti trid tara jekk hijiex sodisfatta mill-jeddijiet tar-rikorrenti ahwa Micallef u ahwa Saliba fuq il-fond 77 (qabel 37), Triq San Guzepp, Pieta', u li allura jvestuhom bil-legittimita' attiva mehtiega biex jipprosegwu din l-azzjoni. Huma dawk il-jeddijiet biss li jirradikaw fir-rikorrenti l-interess guridiku mehtieg li jibqa' jissussisti fihom sa tmiem dn il-procediment.

9. Kif diversi drabi ritenut, f'azzjoni bhal din, mhix mehtiega l-prova djabolika tal-jedd ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-procediment. Pero', ir-rikorrent jibqa' dejjem marbut bl-oneru li jipprova dak allegat minnu, tal-anqas sal-livell tal-bilanc ta' probabiltajiet, u bl-obbligu li jressaq l-ahjar prova (ara **art. 559** u **562**, Kap. 12). F'dan il-kaz, it-titolu tar-rikorrenti provenjenti minn successjonijiet ta' qraba taghhom jikkonsisti fl-utile dominju temporanju, ghal zmien 120 sena mill-11 ta' Mejju 1937, li allura ghadu vigenti. Bhala tali, l-awtur tar-rikorrenti kellu jedd jiddisponi mid-drittijiet tieghu, ghal kollox jew in parti, anke b'titolu ta'

[23] Fol. 147 sa 213
[24] Fol. 229, para. 8

enfitewsi [subenfitewsi f'dan il-kaz], minghajr l-involviment tal-padrun dirett.[25]

10. Din il-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrenti huma successuri fil-linja dritta minn Giomaria Tabone, li kien l-utilista originali ta' dan il-fond, u li ssuccedewh fir-relazzjoni subenfitewtika li dahal fiha mar-ragel tal-intimata Charles Hili, li llum tinsab konvertita b'effett tal-ligi impunjata f'kirja kontrollata. It-taxxa tas-successjoni thallset fejn irrizulta li kien hemm trasmissjonijiet *causa mortis*, u d-debiti dikjarazzjonijiet kienu prezentati bi prova ta' dan.

11. L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ghalhekk, f'kull kaz, ser tkun michuda.

Ikkunsidrat ukoll li:

12. Kwantu ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimata Hili, din il-Qorti tosserva li l-ewwel wahda hija sorvolata bis-sejha fil-kawza tal-Avukat tal-Istat. Fit-tieni lok, l-intimata Hili eccepiet li ma twegibx ghal ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, li ghalihom huwa legittimu kuntradittur biss l-Istat ta' Malta, u li konsegwentement ghandha tkun liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez.

13. Ghalkemm huwa minnu li ilmenti 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 minnufih li l-intimata Hili ghandha interess dirett fl-istess talbiet kif imressqa. Hekk, per ezempju, it-tielet talba hija diretta biex din il-Qorti tiddikjara li din ma tistax tistrieh fuq l-**art. 12(2)** tal-Ordinanza biex tivvanta 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 tat-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimata Hili, li jinghad li hija ghandha interess dirett u immedjat

[25] Ara **Dr. Louis Bianchi et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 58/2020LM, 14.10.2020 (mhux appellata)

fit-talbiet tar-rikorrenti kif imressqa f'din il-kawza, u ghalhekk din l-eccezzjoni taghhom ma tistax tkun milqugha.

Ikkunsidrat ukoll li:

14. Fil-mertu, u anke hawn, minkejja li l-Avukat tal-Istat ghazel li joqghod ghall-gurisprudenza prevalenti dwar l-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, u l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, f'sitwazzjonijiet simili, din il-Qorti xorta wahda ser tqis il-kwistjoni tal-legalita', minn perspettiva ta' drittijiet fundamentali, tal-kontrolli fl-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. Dan l-ezami l-Qorti trid taghmlu biex tasal ghal decizjoni dwar ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti ghall-istess ksur.

15. Fi pronunzjament ricenti, f'cirkostanzi ta' fatt simili hafna, din il-Qorti (diversament presjeduta), fis-sentenza **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et**[26], qalet dan li gej fuq l-applikabilita' tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni f'dan il-kuntest:

> *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;*

[26] 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

(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.[27]

16. Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dan ir-ragunament, u l-interpretazzjoni legali moghtija dwar l-applikabilita' tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ghad-drittijiet tar-rikorrenti f'dan il-kaz, fid-dawl tal-kontrolli li kienu assoggettati ghalihom fir-relazzjoni taghhom mal-intimata okkupanta tal-fond mertu tal-kawza.

17. Kwantu mbaghad ghall-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, dan 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.*

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

[27] Enfasi ta' din il-Qorti
[28] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

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)"

19. Dwar 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**[29], 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).

[29] *supra*

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

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

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

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.
Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the

"public" or "general" interest ***unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.*** *These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).*

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be ***a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.***
The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain ***whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <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***[30] *(see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"*[31]

20. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[32], 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 …*

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

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108)

…

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said ***after the passage of decades, during which the rent had remained the same*** *(as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466*

annually). ***The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued*** *(see Anthony Aquilina, cited above, § 65).."*[33]

21. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita' taz-zewg drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrenti fit-talbiet li ressqu lil din il-Qorti[34], 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, kienx indirizzat adegwatament dak l-izbilanc.

22. F'dan il-kaz, jirrizulta car mill-prova teknika mressqa mir-rikorrenti bil-mezz tal-fehmiet tal-Perit Tekniku Gudizzjarju AIC Elena Borg Costanzi, li l-frottijiet nominali li r-rikorrenti rcevew minghand l-intimata u zewgha sakemm bdiet din il-kawza, dwar il-fond 77 (qabel 37), Triq San Guzepp, Pieta, 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' LM36 fis-sena mis-sena 1998 sas-sena 2009, li mbaghad gholiet ghal €185 fis-sena 2010, u nominalment fis-snin ta' wara sas-sena 2018, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh fl-istess zmien kien ivarja bejn €2400 u €7500 fis-sena[35].

24. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tar-regim legislattiv impunjat, konsistenti f'disposizzjonijiet fl-Ordinanza li Tnehhi l-

[33] Enfasi ta' din il-Qorti
[34] 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
[35] Ara tabella, fol. 60

Kontroll tad-Djar (Kap. 158), u fil-Kodici Civili, li taw jedd lill-intimata Hili, u zewgha, jkomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni minkejja li skadiet is-subkoncessjoni enfitewtika maghmula b'rieda hielsa tas-subdirettarju 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' 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.

24. 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 r-ragel tal-intimata Hili 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 kienet intavolata din il-procedura. Ir-rikorrenti jilmentaw li, sa Lulju 2023, ma kinux qed jircievu l-ekwivalenti ta' 2% tal-valur ta' dan it-terran f'kera minghand l-intimata Hili.

25. 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*

jistgħu jitolbu lill-Bord tal-Kera għall-ammont li ma jaqbizx it-2%, b'kull dovut rispett, din l-eċċezzjoni għandha tiġi kkunsidrata minn din l-Onorabbli Qorti bħala infondata, stante li l-lanjanza tal-atturi tittratta s-sitwazzjoni li huma u l-antekawża tagħhom kien jinstab fiha qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Liġijiet ta' Malta introdott b'Att XXIV tal-2021. Fl-umli opinjoni tal-esponenti l-Artikolu 4A m'għandu l-ebda relevanza għal dawn il-proċeduri għaliex id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu ma jindirizzawx, u ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi għas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.[36]

26. Din il-Qorti tħoss li għandha tissenjala n-nuqqasijiet legali u fattwali gravi f'dan l-argument tar-rikorrenti, u dan sabiex ikunu definiti ċari wkoll il-parametri taż-żmien għall-finijiet tal-kumpens li ser jiġi likwidat aktar 'l isfel. Qabelxejn, ir-riferenza għall-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), u għall-**art. 4A** ta' dik l-Ordinanza, hija għalkollox żbaljata għaliex dik il-liġi speċjali mhix qed tkun impunjata, u f'kull każ, ma tapplikax fir-relazzjoni li teżisti bejn ir-rikorrenti u l-intimata Hili. Inoltre, mhuwiex korrett li jingħad li l-**art. 12B** tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġjiet ta' Malta) kien introdott bl-Att XXIV tal-2021. Din id-disposizzjoni ddaħħlet għall-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-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma nħolqitx bil-jedd ta' konverżjoni fih innifsu (**art. 12(2**) tal-Ordinanza) imma bil-kundizzjonijiet li għalih ġie assoġġettat dan il-jedd ta' konverżjoni, u partikolarment bir-restrizzjonijiet wiesa' ħafna li ġew imposti fuq id-dritt tas-sid li jitlob awment fil-kera minkejja t-trapass taż-żmien, u t-tibdil taċ-ċirkostanzi ekonomiċi fil-pajjiż. Jirriżulta mbagħad li r-rikorrenti bdew jirċievu kera awmentat b'mod konsiderevoli mis-sena 2022 'il quddiem, li din il-Qorti tifhem li żdied skond l-**art. 12B** tal-Ordinanza.

[36] Fol. 224 sa 225

27. 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 mill-15 ta' Frar 1998 – il-jum sussegwenti ghad-data li fiha skadiet il-koncessjoni subenfitewtika favur ir-ragel tal-intimata Charles Hili – 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].

28. 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 tkun michuda t-tielet talba taghhom.

Ikkunsidrat ukoll li:

29. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bit-thaddim tal-ligijiet ordinarji msemmija bejn il-15 ta' Frar 1998 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.

30. 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.

---

[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

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

(i) il-koncessjoni subenfitewtika temporanja, li Giomaria Tabone dahal fiha b'rieda hielsa, skadiet fl-14 ta' Frar 1998, u l-kirja li l-intimata Hili tgawdi prezentement fuq il-fond mertu tal-kawza bdiet b'effett mill-15 ta' Frar 1998;

(ii) dan il-fond kien proprjeta' parafernali tal-komunjoni tal-akkwisti li kienet tezisti bejn Giomaria Tabone u martu Anna Tabone, u ghadda b'titolu partikolari (legat) favur uliedu Giuseppa Micallef, omm ir-rikorrenti Micallef, kwantu ghal nofs indiviz (1/2), u Ursola Saiba, omm ir-rikorrenti Saliba, kwantu ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor mal-mewt ta' Anna Tabone fit-30 ta' Ottubru 1972[39], b'effett mid-dati tal-ftuh tas-successjonijiet imsemmija;

(iii) Giuseppa Micallef u Ursola Saliba baqghu jzommu l-istat ta' komunjoni bejniethom fuq dan il-fond sal-mewt rispettiva taghhom. Giuseppa Micallef mietet fil-mori ta' dan il-process; filwaqt li jidher li Ursola Saliba mietet qabel zewgha Francesco Saverio Saliba li miet fil-15 ta' Mejju 2014[40];

(iv) wara l-mewt ta' Francesco Saverio Saliba, in-nofs indiviz tieghu minn dan il-fond ghadda b'titolu universali ghand id-dixxendenti superstiti, rikorrenti f'dan il-prociediment, u s-sitwazzjoni legali baqghet hekk sal-31 ta' Lulju 2018.

32. 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-*

[39] Fol. 11
[40] Fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Francesco Saverio Saliba, ir-rikorrenti Saliba iddikjaraw li z-zewg genituri taghhom kienu mejtin, fol. 14 *et seq.*
[41] Rik. Nru. 58/23/1ISB, deciza 7.4.2025

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-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).*

33. 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 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, b'effett mid-data tal-iskandenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

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

34. 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, mill-15 ta' Frar 1998 sal-31 ta' Lulju 2018.

35. Irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Borg Costanzi, 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 fil-Pieta' kienet tammonta ghal €2400 fis-sena 1998, €3850 fis-sena 2004, €6500 fis-sena 2010 u €7500 fis-sena 2016. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li bejn is-snin 1997 u 2018, ir-rikorrenti u l-awturi taghhom ircevew b'kollox is-somma ta' €2197.35[43] f'kera dwar dan il-fond.

36. 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*

[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

grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

37. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[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-

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

sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

38. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti garrbu telf pekunjarju fis-somma ta' €44,352.65[47] (erbgha u erbghin elf tlett mija u tnejn u hamsin Ewro u hamsa u sittin).

39. 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.[48] F'dan il-kaz, kienu r-rikorrenti Saliba biss li kellhom jedd fuq il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) minn dan il-fond, ghaliex ir-rikorrenti Micallef kienu ghadhom ma wirtux ir-rimanenti kwota minghand ommhom Giuseppa Micallef. Ghalhekk, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji li ghandhom jinghataw huma ghar-rigward biss tan-nofs indiviz (1/2) provenjenti mis-successjoni ta' Francesco Saverio Saliba, limitatament favur ir-rikorrenti Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba, Teresa Mifsud, Mariella Camilleri, Clare Saliba in rapprezentanza tal-minuri Ian Saliba u Warren Saliba, u Joseph Brincat, flimkien bejniethom, fis-somma nominali ta' elfejn Ewro (€2,000), u dan fid-dawl tal-fatt li l-provi f'dan ir-rigward huma ghalkollox skarsi[49].

---

[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*

Decide:

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

(i) tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezjoni tal-intimata Hili, filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni taghha, u tichad ukoll il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minnha safejn inkompatibbli ma' dak hawn deciz, u tilqaghhom ghall-bqija;

(ii) tichad l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, u tichad ukoll il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu safejn inkompatibbli ma' dak hawn deciz, filwaqt li tilqaghhom ghall-bqija;

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 il-15 ta' Frar 1998 u l-31 ta' Lulju 2018, u tichadha ghall-bqija;
(c) tichad it-tielet talba;
(d) tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti fil-limiti safejn kompatibbli ma' dak fuq spjegat, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti successuri ta' Giuseppa Micallef is-somma ta' €22,176.32 (tnejn u ghoxrin elf mija u sebgha u sittin Ewro u tnejn u tletin centezmu), u lir-rikorrenti successuri ta' Ursola Saliba somma ekwivalenti, u ghalhekk b'kollox €44,352.64 (erbgha u erbghin elf tlett mija u tnejn u hamsin Ewro u erbgha u sittin centezmu) kumpens ghal danni pekunjarji, u €2000.00 (elfejn Ewro) lir-rikorrenti successuri ta' Ursola Saliba biss kumpens ghal telf mhux pekunjarju, b'rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

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 Maria Dolores Hili.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur