QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 495/2022 GG

Carmen Ellul (K.I. 242674M)
Elia Psaila (K.I. 247934M)
Theresa Psaila (K.I. 139337M) u wara l-mewt tagħha, b'digriet tal-5 ta' Novembru 2024 l-atti kienu legittimati f'isem Pauline Catania.

vs

Avukat tal-Istat
Joseph Mifsud (K.I. 80169M)
Rose Ann Mifsud (K.I. 8976M)

Illum, 8 ta' Lulju 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Carmen Ellul et[1], ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-20 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu qed jallegaw lezjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bis-segwenti premessi u talbiet:

[1] Fol. 1 sa 6

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **St. Theresa, Triq il-Qrendi**, L- Imqabba li Elia Psaila u l-antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul ossia, Joseph Psaila akkwistaw snin ilu.

2. Illi huma akkwistaw l-art u sussegwentement bnew l-fond in kwistjoni, permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi perpetwa tal-11 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, kopja hawn annessa u mmarkata bhala **'Dokument A'**.

3. Illi l-imsemmi antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul, ossia missierha, Joseph Psaila, miet fil-5 ta' Mejju 1993.

4. Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Psaila gie regolat bl-ahhar testament tieghu tat-3 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument B**'.

5. Illi l-istess wirt ta' Joseph Psaila gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-21 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument C**'.

6. Illi ghalhekk r-rikorrenti Elia Psaila u Theresa Psaila jgawdu nofs sehem indiviz bejniethom tal-fond in kwistjoni,

waqt li r-rikorrenti Carmen Ellul tgawdi n-nofs sehem indiviz l-iehor tal-istess fond.

7. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Mifsud mis-sena 1994, inizjalment b'kera mizera ta' LM 350 fis-sena li kienu jithallsu kull sitt xhur, u llum bil-kera ta' **€1,398** fis-sena, skont l-rcevuti hawn annessi u mmarkati bhala '**Dokument D'**.

8. Illi l-fond huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument E'.**

9. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Mifsud, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

11. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas

iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

13. Illi hi u anke r-ragel taghha, għalhekk ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.**

14. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

15. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

16. Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

17. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setgħax jieħu lura l-proprjeta' tieghu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – **Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs.**

Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

18. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (**vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

19. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.**

20. Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament

tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

21. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019**, il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

22. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

23. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(i) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mifsud għal fond **St. Theresa, Triq il-Qrendi, L-Imqabba** u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

(ii) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond **St. Theresa, Triq il-Qrendi, L-Imqabba** bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(iii) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(iv) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir- rikorrenti.

(v) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat[3], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-18 ta' Ottubru 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi l-lanzjanza tal-rikorrenti hija fis-sens illi qieghdin jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-propjeta' taghhom kif protettat bll-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

3. Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba

[2] Fol. 7 sa 50
[3] Fol. 52 sa 54

fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. 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 miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax

li l-Artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

Illli anke jekk ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw li huma qieghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qieghdin jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu 5 jew bl-izgumbrament tal-intimati. Dan qed jinghad *stante* li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' ta-mizura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

7. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

8. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

9. Illi l-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom;

10. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gusitifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

12. Bl-ispejjez.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;

Rat ir-Risposta tal-intimati Mifsud[4], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-9 ta' Novembru 2022, li permezz taghha eccepew li:

1. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, **<u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.**

2. ILLI fid-dawl tal-emendi illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma

[4] Fol. 58 sa 59

inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jinghad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

5. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju, kif mitlub mir-rikorrenti. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtura mill-Qorti AIC Marie Louise Caruana Galea[5], mahlufa minnu fl-24 ta' Frar 2023.

Rat il-provi dokumentarji prezentati mill-partijiet.

[5] Fol. 130 *et seq.*

Semghet ix-xiehda tal-intimata Rose Ann Mifsud.

Rat is-sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.[6]

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilini taghhom Joseph Mifsud u Rose Ann Mifsud, fil-fond **dekontrollat** **"St Theresa", Triq il-Qrendi, Mqabba,** minhabba fl-obbligu li ghandhom, skond l-**artikolu 5** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) (aktar 'l isfel tissejjah "l-Ordinanza"), li jgeddu l-kirja ta' dan il-fond skond l-Att XXIII tal-1979, b'kera kontrollat li ma jeccedix l-awmenti stabbiliti fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, li jqisu li huwa kera irrizorju fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Ir-rikorrenti jilmentaw li garrbu ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Sabiex il-parametri tal-ilment jkunu determinati mill-bidu nett, din il-Qorti tissenjala mill-ewwel ir-rizultanzi fattwali dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq dan il-fond, u r-relazzjoni lokatizja li tezisti dwaru favur l-intimata konjugi Mifsud:

(i) ir-rikorrenti Carmen Ellul hija neputija tar-rikorrent l-iehor Elia Psaila, li jigu z-ziju patern taghha;

(ii) b'kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-11 ta' Novembru 1971, missier ir-rikorrenti Carmen Ellul – Joseph Psaila – u huh ir-rikorrent Elia Psaila hadu b'cens perpetwu minghand il-patrijiet Agostinjani tal-Belt, tlett appezzamenti ta' art imissu ma' xulxin, mill-art "Tal-Mantra", fil-limiti tal-Imqabba, bic-cens komplessiv ta' LM135.21,2 (mija u hamsa u tletin lira Maltin, erba'

[6] Fol. 123 *et seq.*

xelini u tlett soldi ekwivalenti ghal mija u hamsa u tletin lira Maltin wiehed u ghoxrin centezmu u zewg millezmi)[7];

(iii) Joseph Psaila miet fil-5 ta' Mejju 1993, u halla warajh lil martu Maria Concetta sive Bernardette Psaila, u lill-unika bintu r-rikorrenti Carmen Psaila;

(iv) skond it-testment li Joseph Psaila kien ghamel fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-3 ta' Awissu 1990, huwa kien halla b'legat l-uzufrutt ta' gidu kollu lil martu, u nnomina b'unika eredi tieghu lil bintu r-rikorrenti Carmen Psaila, mizzewga Ellul[8];

(v) b'att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*[9] pubblikat min-Nutar Mario Bugeja fil-21 ta' Dicembru 1993, ir-rikorrenti u ommha ddikjaraw dan, u r-rikorrenti ddikjarat ukoll li kienet wirtet minghand missierha, soggett ghall-uzufrutt ta' ommha, il-kwota tieghu ta' nofs indiviz (1/2) mill-fond mertu ta' din il-kawza. Omm ir-rikorrenti Carmen Ellul – Maria Concetta sive Bernardette Psaila – mietet fis-17 ta' Jannar 2021[10], u skond l-istess testment, ir-rikorrenti wirtet ukoll lil ommha;

(vi) fil-11 ta' Gunju 2023[11], mietet ukoll ir-rikorrenti Theresa Psaila, u l-wirt taghha ghadda b'titolu universali ghand l-unika bintha Pauline Catania skond l-ahhar testment taghha[12];

(vii) fl-20 ta' Gunju 1994[13], ir-rikorrenti Ellul irrilaxxjaw l-ewwel ricevuta ta' kera lill-intimat Joseph Mifsud, ghas-somma ta' LM175 (mija u hamsa u sebghin Ewro) rapprezentanti sitt xhur kera bil-quddiem ta' dan il-fond, u l-kirja baqghet tiggedded kull sitt xhur bl-istess kera, sakemm il-kera gholiet ghal €815 fis-sena b'effett mill-21

[7] Ara koncessjoni enfitewtika, fol. 9 *et seq.*
[8] Fol. 13 *et seq.*
[9] Fol. 20 *et seq.*
[10] Fol. 2016
[11] Fol. 199
[12] Ara fol. 200 sa 205
[13] Fol. 41

ta' Dicembru 2007[14], u mbagħad għal €116.50 fix-xahar b'effett mill-20 ta' Dicembru 2012 u baqgħet hekk sal-preżent[15];

(viii) il-fond "St Theresa", Triq il-Qrendi, Mqabba, kien dekontrollat fl-24 ta' Novembru 1986 (24491/1986)[16].

3. Fl-affidavit[17] tagħha, ir-rikorrenti Carmen Ellul ikkonfermat din il-provenjenza tat-titolu tagħha, għalkemm ma semmietx l-uzufrutt ta' ommha, u lanqas indikat jekk ommha għadhiex ħajja jew le. Qalet li llum l-intimati Mifsud iħallsu kera ta' €1398 fis-sena għal dan il-fond dekontrollat, pero' hija u z-zijiet tagħha huma obbligati jibqgħu jġeddu din il-kirja mingħajr tibdil fil-kundizzjonijiet, u m'għandhomx dritt jirriprendu l-pussess battal ta' dan il-fond.

4. Ma sar ebda kontroeżami lir-rikorrenti Carmen Ellul.

5. Fix-xiehda[18] tagħha, l-intimata Rose Anne Mifsud ikkonfermat li tgħix f'din id-dar ma' żewġha Joseph Mifsud. Hija ppreżentat kopja oħra tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera minnhom lir-rikorrenti dwar dan il-fond. Hija spjegat li żewġha kien impjegat tar-rikorrent Elia Psaila fil-barriera, krew dan il-fond mingħandu f'Ġunju 1994, u żżewġu u daħlu jgħixu fih f'Ottubru 1994. Il-post kien f'kundizzjoni ħażina, u rranġawh biex ikunu jistgħu jgħixu fih, kollox bi spejjeż tal-istess intimati Mifsud.[19]

Ikkunsidrat ukoll li:

6. Għalkemm ħadd mill-intimati ma qajjem formalment eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti dwar il-fond mertu ta' din l-azzjoni, u l-intimat Avukat tal-Istat issottometta fl-aħħar stadji li jidhirlu li dan ir-rekwiżit huwa sodisfatt, din il-Qorti qieset il-provi mressqa mir-rikorrenti fir-rigward, u li bihom jirradikaw l-interess ġuridiku tagħhom f'din l-azzjoni.

[14] Ara fol. 46
[15] Fol. 48
[16] Fol. 49
[17] Fol. 50
[18] Ara xiehda, 26.1.2023, fol. 64A sa 64C
[19] Ara wkoll kontroeżami tal-intimata, 11.1.2024, fol. 159A sa 159C

7. Jirrizulta li l-fond **"St Theresa", Triq il-Qrendi, Mqabba,** inbena mir-rikorrent Elia Psaila u huh Joseph Psaila, fuq art li huma kienu hadu b'cens perpetwu fi zmien meta, aktar iva milli le, Joseph Psaila kien ghadu guvni. Ghalkemm ma tressqitx prova dwar meta huwa zzewweg lil martu Maria Concetta sive Bernardette Psaila, jirrizulta li r-rikorrenti Carmen Ellul, li hija l-unika bint taghhom, twieldet tlett snin wara li saret dik il-koncessjoni enfitewtika. Aktar minn hekk, il-kwota li r-rikorrenti Carmen Ellul iddikjarat li wirtet minghand missierha minn dan il-fond hija filfatt in-nofs indiviz (1/2) f'nuda proprjeta', ghaliex kienet soggetta ghall-jedd ta' uzufrutt favur ommha Maria Concetta sive Bernardette Psaila. Dan l-uzufrutt spicca bil-mewt ta' Maria Concetta sive Bernardette Psaila li sehhet fis-17 ta' Jannar 2021, u r-rikorrenti Carmen Ellul hija successur universali ta' ommha wkoll. Ir-rikorrent l-iehor Elia Psaila ghandu kwart indiviz (1/4) f'komproprjeta', u l-kwart indiviz l-iehor (1/4) issa jappartjeni lil bintu Pauline Catania, li wirtet il-kwota ta' ommha Theresa Psaila wara l-mewt taghha fil-11 ta' Gunju 2023, skond l-ahhar testment li kienet ghamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja tad-19 ta' Mejju 2015.[20]

8. Wara li qieset il-provi mressqa mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, hija tinsab sodisfatta, fuq bilanc ta' probabiltajiet, kemm li llum ir-rikorrenti Carmen Ellul, Elia Psaila u Pauline Catania huma l-unici sidien ta' dan il-fond, u wkoll li r-relazzjoni lokatizja li l-intimati Mifsud ilhom igawdu minn Gunju 1994 fuq dan il-fond dekontrollat hija regolata bl-**artikolu 5** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ikkunsidrat ukoll li:

9. Bl-Ewwel Eccezzjoni taghhom, l-intimati Joseph Mifsud u Rose Ann Mifsud eccepew li mhumiex legittimi kuntradittur sabiex iwiegbu ghat-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza, billi huwa l-Istat biss li jwiegeb ghal-lanjanzi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

[20] Ara fol. 204 sa 205

10. Din il-Qorti ssib li, f'dan il-kaz, din l-eccezzjoni ghandha mis-sewwa, u ghalhekk ghandha tintlaqa'. L-ilment dwar ksur ta' dritt fundamentali jista' jitressaq biss kontra l-Istat, jew frieghi tieghu, u l-privat ma jwegibx ghal nuqqasijiet li l-Qorti tista' ssib li jahti ghalihom l-Istat u li wasslu ghall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-privati, anke jekk il-beneficcju ta' dawk in-nuqqasijiet effettivament sarrfu fi gwadann ghall-patrimonju tal-privat interessat, u citat in gudizzju. Mill-banda 'l ohra, il-presenza ta' dak il-privat interessat tista' tkun mehtiega jekk xi talba fl-att promotur tkun indirizzata lejh, jew tkun intiza li taffettwa, direttament jew indirettament, il-jeddijiet jew l-interessi tieghu, inkella l-presenza tieghu tkun mehtiega ghall-integrita' tal-gudizzju fid-dawl tat-talbiet kif imressqa. F'dan il-kaz, fejn ir-rikorrenti qed jitolbu b'mod car rimedju pekunjarju minghand l-Istat Malti biss, jekk din il-Qorti tilqa' l-lanjanza taghhom, il-presenza tal-inkwilini Mifsud ma kinetx mehtiega, u ghalhekk ser ikunu liberati mill-osservanza ta' dan il-gudizzju.

Ikkunsidrat ukoll li:

11. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta fil-mertu l-allegazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali biz-zamma fis-sehh, u t-thaddim ghall-kirja mertu ta' din l-azzjoni, tal-**artikolu 5** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u>. Huwa jirritjeni li din il-mizura ta' natura socjali kienet mehtiega biex l-Istat jilhaq l-ghan legittimu li jassigura li c-cittadini residenti f'Malta, li ghandhom mezzi ristretti, ikollhom residenza adegwata, u li r-restrizzjonijiet imhaddma kienu proporzjonati. Jghid ukoll li dak il-proporzjon kien awmentat bl-introduzzjoni tal-**artikolu 12B** fl-Ordinanza msemmija b'effett mill-1 ta' Jannar 2019, li ta dritt lil-lokaturi jitolbu awment sostanzjali fil-kera.

12. Sabiex tkun tista' tqis din id-difiza fil-parametri korretti, din il-Qorti ser tibda mill-isfond storiku tal-izvilupp tad-dekontroll fil-kiri ta' residenzi f'Malta, u tal-iskop tal-**artikolu 5** impunjat b'din l-azzjoni. L-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> dahlet l-ewwel darba fis-sehh bl-Ordinanza XIXA tal-1959, bil-ghan car li taghti l-vantagg tat-tnehhija tal-kontrolli stipulati fl-<u>Ordinanza li Tirregola t-</u>

Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) lil dawk ir-residenzi li jigu registrati bhala *"fondi dekontrollati"* mill-Ufficju tal-Valutazzjoni tal-Artijiet stabbilit bl-istess Ordinanza.

13. Kien bl-Att XXIII tal-1979, li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, li l-legislatur dahhal fis-sehh kontrolli godda fuq dawk il-kirjiet li bl-Ordinanza XIXA tal-1959 kienu nhelsu mill-kontrolli kollha tar-rilokazzjoni forzata, dwar il-kera gust, u z-zidiet fil-kera. Dawn il-kontrolli godda, applikabbli biss ghall-vantagg ta' cittadin ta' Malta li jkun jokkupa l-fond dekontrollati mikri bhala r-residenza ordinarja tieghu, bejn wiehed u iehor, ghandhom hafna mill-kontrolli stipulati fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ghalkemm kien hemm distinzjoni fit-tifsir ta' *"kerrej"*. Hekk l-**artikolu 5** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u li jirregola allura t-tigdid tal-kiri ta' fondi dekontrollati ghal skop residenzjali gie jipprovdi hekk:

> **5.** ...
> (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.
> (3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
> (a) **Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).**
> (b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas

milli jħares il-kondizzjonijiet talkirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża lfond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

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

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

(4) Id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija dispożizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija millkontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt issubartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewwel darba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta lkirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas

rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fissubartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara -

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik ittalba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena middata li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data

jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.[21]

14. B'differenza mal-kontrolli l-ohra, dawn il-kontrolli ma kinux jirrestringu l-ammont ta' kera li sid il-kera seta' jezigi li jithallas minghand il-kerrej tieghu ghal fond dekontrollat. Ukoll, dik il-kera hekk miftiehma setghet tizdied kull hmistax (15)-il sena biex tirrifletti z-zidiet fl-Indici tal-Inflazzjoni pubblikat ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza. Mill-bqija, il-kerrej kien protett fiz-zamma tal-fond mikri, u t-tigdid kien forzat fuq sid il-kera sakemm dak is-sid ma jitlobx u jottjenix permess mill-Bord li Jirregola l-Kera biex ma jgeddidx il-kirja ghal xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fis-sibinciz **5(3)(b)**.

15. F'dan il-kaz, ghalhekk, il-kera li l-intimati Mifsud hallsu lir-rikorrenti meta bdiet din il-kirja kienet miftiehma bejn il-kontendenti, minghajr restrizzjoni, u z-zmien originali tal-kiri kien ghal sitt xhur, kif jidher mill-ewwel ricevuta rilaxxjata mir-rikorrenti.[22] Il-mizuri protettivi f'din id-disposizzjoni impunjata irrestringew ghall-ewwel darba l-liberta' tar-rikorrenti f'din ir-relazzjoni lokatizja fit-tigdid li sehh fl-20 ta' Dicembru 1994[23], u ghalhekk huwa biss minn din id-data li din il-Qorti ghandha tqis jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tal-jedd fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti bit-thaddim tad-disposizzjoni impunjata.

16. Id-dritt fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

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

[21] Enfasi tal-Qorti
[22] Zmien prezunt fit-termini tal-**artikolu 1532** tal-Kodici Civili, qabel kien emendat bl-Att X tal-2009
[23] Fol. 103

xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

17. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[24], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

...

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

(a) Principle of lawfulness

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

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

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

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

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial 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[25] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"[26]

18. Ma hemmx dubju li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, bhalma hu l-interess li jassigura li min m'ghandux mezzi proprji biex jippartecipa fis-suq miftuh, ikun mghejjun b'mizuri socjali biex xorta wahda jkollu residenza adegwata disponibbli. Dan kien l-ghan wara d-dhul tal-kontrolli anke fl-Ordinanza impunjata bl-Att XXIII tal-1979, u dawn kienu diga' fis-sehh meta r-rikorrent Psaila u huh Joseph Psaila krew lill-intimati Mifsud il-fond mertu ta' din il-kawza. Pero' dawk il-mizuri jridu, f'kull zmien, jissodisfaw il-bilanc ta' proporzjonalita' bejn l-iskop taghhom, u r-restrizzjoni mposta biex jintlahaq dak l-iskop.

[25] Enfasi tal-Qorti
[26] Sottolinear tal-Qorti

19. Mit-tibdil fil-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-snin li segwew dan l-ghoti b'kiri, jirrizulta li r-restrizzjoni mposta fuq ir-rikorrenti u l-awturi taghhom li ma jitolbux awmenti fil-kera qabel it-trapass ta' hmistax (15)-il sena, u li dan l-awment ikun jirrifletti l-Indici tal-Inflazzjoni pubblikat ghall-finijiet tal-istess Ordinanza, ma kinetx bilancjata u proporzjonali. F'dan il-kaz, sid il-kera seta' jitlob awment fil-kera fl-20 ta' Gunju 2009, u skond iz-zieda f'dan l-indici bejn 1994 u 2009, il-kera setghet gholiet ghal €1284.02 fis-sena. Wara dakinhar, b'applikazzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, introdott bl-Att X tal-2009, il-kera setghet kompliet tizdied kull tlett snin skond iz-zieda fl-istess Indici. F'dan il-kaz, jirrizulta li l-intimati hallsu kera awmentat b'effett mill-20 ta' Dicembru 2012, meta din zdiedet ghal €1398. Skond il-prova li r-rikorrenti ressqu bil-mezz tal-Perit Tekniku, tul dan iz-zmien il-valur lokatizju tal-fond zdied b'erba' darbiet, minn €1295 fis-sena fl-1994 – li jipparaguna tajjeb mal-kera miftiehem bejn il-partijiet fis-somma ta' €815.28 (ekwivalenti ghal LM350) fis-sena – ghal madwar €4000 fis-sena fl-2012[27]. Dan l-izbilanc jikkozza mar-rekwizit tal-*"fair balance"*, u ghalhekk ghandhom ragun ir-rikorrenti fil-lanjanza taghhom li sofrew ksur ta' dan id-dritt fundamentali fiz-zmien tar-rilokazzjoni.

20. L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li, fil-kaz li kien jirrikorri xi ksur, dan twaqqaf bit-tibdil legislattiv li sehh bl-Att XXVII tal-2018 li dahhal fis-sehh mekkanizmu ghaz-zieda fil-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Huwa tal-fehma li dan il-mekkanizmu stabilixxa l-bilanc tal-proporzjonalita' b'effett mill-1 ta' Jannar 2019.

21. Din id-difiza trid titqies fuq zewg binarji. Fl-ewwel lok, il-Qorti trid tara jekk il-mekkanizmu li dahhal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018, biz-zieda tal-**artikolu 12B**, kienx jipprovdi l-*"fair balance"* precedentement karenti, fil-kaz in ezami, u wkoll jekk it-tibdil sussegwenti f'dak l-artikolu bl-Att XXIV tal-2021 kellux xi impatt ulterjuri.

[27] Medja bejn €3630 fl-2009 u €4455 fl-2015, ara fol. 140

22. L-**artikolu 12B** kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien jipprovdi hekk:

"*Okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi talartikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza.*

12B. (1) **Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A**, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, **mill-10 ta' April 2018** minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera 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 preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

(3) Il-proċedura applikabbli għas-smigħ ta' rikorsi quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, għandha tapplika għas-smigħ ta' rikors magħmul taħt is-subartikolu (1): Iżda li:

(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala amicus curiae filproċedimenti; u (ii) il-kerrej u sid il-kera għandhom dejjem ikunu intitolati għall-benefiċċju tal-għajnuna legali fi proċedimenti preżentati skont dan l-artikolu jekk ma jkunux impjegati full-time bi qligħ; u

(iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti lBord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt lartikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi ssena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru talimsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza

partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li għandhom japplikaw mutatis mutandis.
(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, 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 il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.
(5) Meta l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u talkapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli segwenti.
(6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont issubartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età talkerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista′ jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Il-Bord, wara li jkun sema′ lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista′ wkoll jordna l-ħlas ta′ żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta′ rikors preżentat skont is-subartikolu (1).
(7) Meta jiġi stabbilit ammont tal-kera skont issubartikolu (1), dik il-kera għandha tapplika fir-rigward tal-kera tad-dar ta′ abitazzjoni, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata, għal perjodu ta′ sitt snin, li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni skont issubartikolu (1), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.
(8) (a) Meta jkun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi waqt il-kontinwazzjoni ta′ kera stabbilita skont l-artikolu 5, 12 jew 12A, il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkunu qed jikkawżawlu.
(b) Il-proprjetarju jista′ wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista′ jipprova permezz ta′ evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx ilprotezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u
f′dan l-artikolu:
Iżda li:
(i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta′ dan is-subartikolu m′għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta′ rikors taħt is-

> subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;
> (ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu ddisponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għallinqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A.
> (9) (a) Kull persuna li jkollha dritt li tkun rikonoxxuta bħala kerrej skont il-proviso tat-tifsira "kerrej" fl-artikolu 2 għandha, sakemm din il-persuna ma tkunx persuna li hemm referenza għaliha fil-paragrafu (a) tal-imsemmija tifsira, takkwista biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin illi mal-iskadenza tiegħu għandha tivvaka limsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni pagabbli lis-sid matul l-imsemmi perjodu għandu, ħlief fejn l-okkupant ikun jissodisfa l-kriterji ta' dħul u ta' kapital tat-test tal-mezzi msemmi fil-paragrafu (iii) tas-subartikolu (3) ikun daqs id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.[28]

23. Kif kien osservat mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza **Paul Borg vs Giovanna Yvonne Saliba et[29]**, il-kwalifika li l-Att XXVII tal-2018 kien ghamel fis-subinciz (1) tal-**artikolu 12B** tal-Ordinanza, introdott ghall-ewwel darba fil-ligi b'dak l-istess Att, ghal kirjiet li jibdew b'konverzjoni minn enfitewsi, kienet teskludi l-applikabilita' ta' dan ir-rimedju ghall-kiri ta' fondi dekontrollati, u dan minkejja li l-legislatur semma espressament l-*artikolu 5* tal-Ordinanza, li jirregola biss ghal dan l-ahhar tip ta' kirjiet. Eventwalment, kif qalet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[30] fl-istess kaz, l-Att XXIV tal-2021 indirizza din l-anomalija u bid-dicitura mibdula tal-**artikolu 12B**, li hija d-dicitura attwali tieghu, estenda minghajr ebda xkiel jew restrizzjoni l-jedd ta' sid il-kera li jitlob dan l-awment anke f'kirja ta' fond dekontrollat regolata bl-**artikolu 5** tal-Ordinanza.

---

[28] Enfasi ta' din il-Qorti
[29] Rik. Nru. 139/19JD, deciza 27.10.2020
[30] Rik. Nru. 139/19/1LM, deciza 13.10.2021

24. Konsegwentement, kien biss mill-1 ta' Gunju 2021[31] li dan ir-rimedju kien disponibbli, u seta' jkun ezercitat, mir-rikorrenti dwar il-kirja mertu ta' din il-kawza.

25. Kwantu, imbaghad, ghall-kwistjoni jekk dan l-ahhar Att XXIV tal-2021 indirizzax kull ksur ta' dan id-dritt fundamentali fil-kaz tal-kirja in kwistjoni, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[32], fejn il-Qorti Kostituzzjonali wiegbet dwar l-adegwatezza tar-rimedji introdotti favur is-sidien ta' fondi soggetti ghal kiri kontrollat bid-dritt li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh:

> *17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta'* ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et***[33]*:*
> *»... il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fiddawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin...«*
> *18. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et****:*
> *»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

[31] Ara **artikolu 12B(1)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta
[32] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[33] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

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

26. L-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz, ghaz-zmien wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 li zied l-istess jedd, ghal awment fil-kera favur il-lokatur f'relazzjoni lokatizja kontrollata dwar fond dekontrollat, bl-**Art. 12B** kif sostitwit.

27. Konsegwentement, din il-Qorti ser tghaddi biex tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, hlief safejn huwa eccepixxa li l-ksur intemm mad-dhul fis-sehh tal-**artikolu 12B** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-**artikolu 21** tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mill-1 ta' Gunju 2021.

Ikkunsidrat ukoll li:

28. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, mill-20 ta' Dicembru 1994 sal-31 ta' Mejju 2021, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti ghal-likwidazzjoni u l-hlas ta' kumpens ghat-telf li garrbu b'rizultat ta' din il-lezjoni.

29. 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-dritt fundamentali taghhom misjub f'dan il-kaz, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel.

30. Anke minhabba zviluppi ricenti fil-pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti jidhrilha li ghandha tissenjala dan li gej:

(i) ir-rikorrenti Carmen Ellul kellha biss in-nuda proprjeta' ta' nofs indiviz (1/2) minn dan il-fond, wara l-mewt ta' missierha, u l-komproprjeta' f'dan is-sehem ikkonsolidat fiha bil-mewt ta' ommha fis-17 ta' Jannar 2021;

(ii) ir-rikorrenti Carmen Ellul hija successur universali kemm ta' missierha u anke ta' ommha.

31. Fl-aktar pronunzjament ricenti fil-materja, fis-sentenza **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[34], il-Qorti Kostituzzjonali qalet dan li gej:

> *15. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett ex tunc (i.e. mill-bidu) maħluq bl-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili (ara **Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et** deċiża millQorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025, **Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024, **Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-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. F'dan il-kaz, ma kinetx mehtiega l-qasma tal-eredita' ta' Joseph Psaila, jew ta' martu Maria Concetta sive Bernardetta Psaila, billi kellhom wild wahda, li hija l-eredi universali taghhom it-tnejn. Dan ifisser li, kwantu ghat-telf pekunjarju, ir-rikorrenti Carmen Ellul ghandha jedd tirreklama nofs (1/2), bhala successur univerali

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

wahedha kemm ta' ommha kemm ta' missierha; filwaqt li r-rikorrenti l-ohra Elia Psaila u bintu Pauline Catania ghandhom dritt jirreklamaw bejniethom in-nofs (1/2) l-iehor.

33. Ghar-rigward tal-kalkolu tal-kumpens biex jaghmel tajjeb ghat-telf pekunjarju konsegwenzjali ghall-ksur tad-dritt fundamentali, f'kazijiet bha dawn, il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali[35], segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, partikolarment il-kriterji bil-kalkolu maghmul fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[36]:

> *"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%.*
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see,*

[35] Fol. 115 sa 117
[36] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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)."

34. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[37], 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."

35. Irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Caruana Galea, liema prova ma kinitx kontestata fis-sostanza taghha, jew kuntrarjata bi provi ohra, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond kienet tammonta ghal €1295 fl-1994, €1925 fl-1999, €3325 fl-2004, €3630 fl-2009, €4455 fl-2014, €6600 fl-2018 u €7800 fl-2022. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li bejn l-20 ta' Dicembru 1994 u l-31 ta' Mejju

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

2021, ir-rikorrenti rcevew minghand l-intimati Mifsud il-kera komplessiva ta' €26,221.55[38].

36. Applikati ghall-kaz in ezami, il-principji gurisprudenzjali fuq elenkati jfissru li r-rikorrenti setghu ippercepew fis-suq miftuh kera totali ta' €94,655 bejn l-20 ta' Dicembru 1994 u l-31 ta' Mejju 2021, bil-valur lokatizju fl-2021 jitqies ghab-bazi tal-medja bejn il-valuri indikati mill-Perit Tekniku ghas-snin 2018 u 2022. Minn dan il-kera shih potenzjali jridu jitnaqqsu 30%, ammontanti ghal €28,396.50, u 20% tar-rizultat, ammontanti ghal €13,251.70. Il-bilanc, wara dan it-tnaqqis, jigi jammonta ghal €53,006.80. Minnu mbaghad irid jitnaqqas il-kera effettivament percepit fl-istess zmien mir-rikorrenti, ammontanti ghal €26,221.55, li jhalli telf finali ta' €26,785.25 (sitta u ghoxrin elf seba' mija u hamsa u tmenin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu).

37. 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.[39] F'dan il-kaz, ir-rikorrenti Carmen Ellul kienet personalment sid u lokatrici ghall-ahhar erba' xhur biss taz-zmien rilevanti, filwaqt li r-rikorrenti Pauline Catania ma kienet ghall-ebda parti. Ir-rikorrent Elia Psaila kien sid ghaz-zmien kollu rilevanti, pero' ta' nofs indiviz biss mill-fond in kwistjoni. Ghalhekk, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji li ghandhom jinghataw huma lil dan ir-rikorrent Elia Psaila biss, u fis-somma ta' hamest elef Ewro (€5000), tenut tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, tal-kwota indiviza tieghu, tal-kera effettivament percepit u anke tal-beneficcju tad-dekontroll, fid-dawl tal-fatt ukoll li l-provi f'dan ir-rigward huma ghalkollox skarsi[40].

Decide:

[38] 18-il sena bejn 20 ta' Dicembru 1994 u 20 ta' Dicembru 2012 bir-rata ta' LM350, ammontanti b'kollox ghal €14,675.05, u bejn 21 ta' Dicembru 2012 u 31 ta' Mejju 2021 bir-rata ta' €116.50 kull xahar, ammontanti b'kollox ghal €11,766.50, ghal total ta' €26,441.55

[39] 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

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

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

(i) tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Mifsud, u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju;

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

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss safejn din tirreferi ghad-dritt ta' rilokazzjoni, u tichadha ghall-bqija;

(iv) tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lill-istess rikorrenti s-segwenti kumpens:

- Lir-rikorrenti Carmen Ellul is-somma ta' €13,392.63 (tlettax-il elf tlett mija u tnejn u disghin Ewro u tlieta u sittin centezmu) bhala danni pekunjarji;
- Lir-rikorrent Elia Psaila is-somma ta' €6696.31 (sitt elef sitt mija u sitta u disghin Ewro u wiehed u tletin centezmu) bhala danni pekunjarji u €5000 (hamest elef Ewro) bhala danni mhux pekunjarji, b'kollox €11,696.31 (hdax-il elf sitt mija u sitta u disghin Ewro u wiehed u tletin centezmu);
- Lir-rikorrenti Pauline Catania s-somma ta' €6696.31 (sitt elef sitt mija u sitta u disghin Ewro u wiehed u tletin centezmu) bhala danni pekunjarji.

L-ispejjez tal-intimati Mifsud f'din il-kawza ghandhom jithallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom. Il-bqija tal-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti

Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur