QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 543/2022GG

Marcus Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617564M) u Romina Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617664M)

vs

1. Antoinette Tabone (K.I. Nru. 34646M)

2. L-Avukat tal-Istat

Illum, 8 ta' Lulju 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall[1], ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-12 ta' Ottubru 2022, li bih jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bis-segwenti premessi u talbiet:

[1] Fol. 1 sa 4

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 22, Flat 7, Triq il-Foss, il-Birgu u dana kif ha jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi li I-antekawza tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Gunju 1975, kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-hlas ta' €25.62.

3. Illi effettivament, ilium ir-rikorrenti, qed jircievu biss kera ta' €345.58 fis-sena minghand l-inkwilina intimata.

4. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena ghal sena, l-inkwilina intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-sahha tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi ghalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, gew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, minkejja li jiskadi tterminu lokatizju minn zmien għal zmien, u għalhekk gew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta'sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma ġie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-teħid ta-lpussess tal-istess fond.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-

2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

8. Illi l-inkwilina intimata qegħda tħallas kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l- valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-ahhar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq irrikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux izidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ilium, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin jipproċedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluz il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilina intimata.

12. Illi d-dispozizzjonijiet tal-ligijiet in ezami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-gawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* Ii l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bhala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

13. Illi fic-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-lezjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

14. Ghalheltk qiegħed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjrazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-ligi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 22, Flat 7, Triq il-Foss, il-Birgu, a favur tal-inkwilina intimata Tabone, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal -Ligijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitatament gball-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta'

l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli fil- konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jewma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilina intimata;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

4. Tordna l-izgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilina intimata millfond 22, Flat 7, Triq il-Foss, il-Birgu, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeg taghhom;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tassid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix issuq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta'in kwistjoni;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat[2], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-26 ta' Ottubru 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li allegatament ma jistgħux igawdu l- proprjetà 22, Flt 7, Triq il-Foss, Birgu;

1. Illi **in linea preliminari** għandha tinġieb prova mir-rikorrenti (i) illi huma għandhom titolu validu fir-rigward tal-fond in kwistjoni (ii) li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (iii) tal-kirja u tas-sena li fiha bdiet tiddekorri l-kirja in kwistjoni;

2. Illi **in linea preliminari** għandu jiġi rilevat illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kawża odjerna minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija allegatament mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi*

[2] Fol. 9 sa 11

liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

3. **Illi <u>in linea preliminari</u>** u mingħajr l-ebda preġudizzju, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha fejn jirrigwarda l-qagħda legali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan stante illi t-talba relatata ma emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;

4. Illi mingħajr preġudizzju **<u>għas-suespost u fil-mertu</u>**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;

5. Illi huwa aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-iStat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skond iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;

6. Illi l-kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tiegħu diġa kien joffri rimedji ordinarji u permezz tal-Att X tal-2009 ġew introdotti miżuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinżamm bilanċ bejn il-persuni nvoluti, kif seħħ ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għanda ssir distinzjoni bejn l-istat tal-kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

8. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, l-esponent jeċċepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita' tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, u dan anke b'referenza għall-eċċezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jiżgura illi l-kera tiġi awmentata skond il-<u>valur ħieles tas-suq miftuħ</u>;

9. Illi konsegwentement u kif ser jiġi trattat aktar il-quddiem, **<u>l-ewwel u t-tieni talba</u>** għandhom jiġu miċħuda;

10. Illi b'referenza **<u>għat-tielet u r-raba' talba</u>**, liema għandhom jiġu miċħuda, jiġi sottomess illi l-liġi viġenti diġa tinkludi mekkaniżmu għat-teħid lura tal-fond, jekk ikun il-każ u di piu' l-istess kirja mhux ser tibqa' tintiret. Il-liġi ordinarja toffri rimedji u dan anke kif ser jiġi trattat fil-mori tal-kawża odjerna. Illi b'referenza għat-talba tal-iżgumbrament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organi ġuridiċi oħra, kif sr jiġi trattar aħjar ukoll aktar il-quddiem;

11. Illi konsegwentement **il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet għandhom jiġu miċħuda** stante li ma għandux jinstagħab leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta[3] tal-intimata Antoinette Tabone pprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-15 ta' Novembru 2022, li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi l-espnonenti tgħix fil -propjeta, ossia l-fond 22, Flat 7, Triq il-Foss, il-Birgu li l-proprjetari tal-istess fond huma r-rikorrenti;

[3] Fol. 13 sa 15

2. Illi l-fond ghadda ghandha in virtu ta' titolu ta' kera versu l-hlas ta' tlett mija hamsa u erbghin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€345.58) pagabbli kull u dan ai termini tal-imsemi kuntratt tas-7 ta' Gunju 1975;

3. Illi il-fond in kwistjoni beda jigi okkapat bhala dar ta' abitazzjoni abbazi ta' kirja li kif jixhed il-kuntratt fuq imsemmi, bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 u abbazi ta' dan il- fatt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbll fil-kawża odjerna, li għaliha japplika Kapitolu 69 tai—Liġijiet ta' Malta, u dana ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jeskludi *"xi liġi magħmula fi je w wara dik id-data temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn imien ghal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f 'dan is-subartikolu."*

4. Illi l-esponenti ġiet rikonoxxuta bħala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha konsegwentement titolu validu fil-ligi ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tad—dispozizzjonijiet tiegħu joffri rimedji ordinarji u li permezz tal—miżuri introdotti rigward il-kirja pagabbli fl-Att X tal-2009 kif ukoll f-Att XXIV tal-2021 huwa evidenti li l-liġi toħloq bilanċ proporzjonat bejn l-interess tal-inkwilin u tas-sid;

6. Illi l-esponenti jissottometti li huwa evidenti li l-Kapitolu 69 tal-Ligijitet ta' Malta joħloq bilanċ ibbażat fuq il-principju amministrattiv tal-proporzjonalita bejn l-interessi tal-inkwilina u l-antekawza tagħhom u dawk tas-sidien rikorrenti li għalhekk l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond in kwistjoni fejn tgħix iwassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha:

7. Illi konsegwentement, tissotometti li r-rikorrenti għanda l-fakolta li jirrikorri ghal rimedji li joħorgu mill-ligi dana minn Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att. XXIV 2021 u li permezzz ta' dan l-esponenti ma ssib l-ebda raġuni valida fil-ligi għall-iżgumbrament tagħha mir-residenza abitwall u

dan abbażi tal-Artikolu 4A sub-artikolu 2 li permezz tali applikazzjoni iwassal għal reviżjoni xierqa tal-kera sabiex tiġi awmentata skont il-valur ħieles tas—suq u sub-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal -2021 sabiex il-Bord tal-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja fuq imsemmija;

8. Illi l-esponenti, bħala bonus paterfamilias, ma tissodisfax il-kriterji msemmijin f'Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ir-rjkorrent jieħu lura l-pussess tal-fond fi-tmiem tal-kiri tal-fond in kwistjoni mingħajr ma jitlob permess lill-Bord tal-Kera;

9. Illi konsegwentament, l-ewwel u t-tieni talba għandhom jiġu miċħuda u dana stante illi l-Artikolu, 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli;

10. Illi it-tielet u r-raba' talba għandhom jiġu miċħuda għaliex il-liġi toffri rimedji lir-rikorrenti u li għalhekk it-talba tal-iżgumbrament tal-inkwilina hija infondata fil-fatt u fid-dritt u in oltre, bi preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti i-rikorrenti ippreżenta r-rikors tiegħu lill-Qorti Kostituzzjonali li m'ghandiex il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament għaliex din il-kompetenza ingħatat lill-Bord tal-Kera hekk kif inhu stabbilit ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li, ma għandux jinsab leżjoni tad-drtiijiet tar-rikorrenti.

12. B'riserva ta' kull eccezzjoni ulterjuri skont l-ligi. Bl-ispejjes.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtura mill-Qorti, AIC Marie Louise Caruana Galea[4], u mahlufa minnha fis-6 ta' Frar 2023.

[4] Fol. 144 sa 160

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda tal-intimata Tabone.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghhom fil-**fond 22, Flat 7, Triq il-Foss, Birgu**, minhabba fl-obbligu li kellhom huma u l-awtrici taghhom, skond l-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, aktar 'l isfel tissejjah "l-Ordinanza"), u qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u z-zieda tal-**art. 4A** fl-istess ligi, li jgeddu dik l-kirja, b'kera kontrollat u li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili. Fit-talbiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti ssib li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

(i) b'kuntratt tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-17 ta' Marzu 2016[5], ir-rikorrenti u ohrajn qasmu bejniethom il-gid li ghadda ghandhom b'wirt minghand il-Markiz Giovanni Battista sive John Scicluna, li kien jigi n-nannu matern taghhom;

(ii) b'din id-divizjoni, ir-rikorrenti gew assenjati l-proprjeta' shiha ta' dan l-appartament mertu ta' din il-kawza, li l-Markiz Scicluna kien xtara minghand Reverendu Kanonku Salvatore Adami b'kuntratt tan-Nutar Luigi Gauci Forno tad-29 ta' Ottubru 1915;

(iii) Mignon Marshall mietet fil-5 ta' Marzu 2019, u permezz ta' testment sigriet hija nnominat liz-zewgt uliedha rikorrenti f'din il-

[5] Ara fol. 112 ghad-deskrizzjoni tal-fond fl-estratt ezibit

kawza bhala eredi universali taghha, oltre li halliet xi prelegati li pero' ma jinkludux il-fond mertu ta' din il-kawza[6];

(iv) min-notamenti mizmuma mir-rikorrenti, u l-amministraturi taghhom, jidher li l-intimata kienet originarjament thallas kera fis-somma ta' €27.67, li mbaghad gholiet skond il-ligi ghal €185 fis-sena[7];

(v) tul is-snin kien hemm okkazjonijiet meta s-sid intalab iwettaq xoghlijiet ta' tiswija, u l-kera giet aggustata[8].

3. L-amministratrici attwali tal-gid tar-rikorrenti, Pamela Bezzina, ikkonfermat dan kollu, u li dan il-fond ilu jinkera lill-intimata Antoinette Tabone mill-1975. Meta xehdet, il-kera kienet tammonta ghal €354 fis-sena.[9]

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

5. Min-naha taghha, l-intimata Antoinette Tabone[10] ikkonfermat li kriet ghall-ewwel darba dan il-fond biex tghix fih fis-sena 1975, meta ma ffirmat ebda kuntratt, u bdiet thallas kera ta' ftit aktar minn LM12 fis-sena. Prezentement, qalet li qed thallas €389 kera fis-sena, u li s-sidien ma ghamlulha ebda kawza ohra minbarra din.

6. Ma sar ebda kontroezami lill-intimata Tabone.

Ikkunsidrat li:

7. 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[11], xorta wahda din il-Qorti trid tara jekk hijiex

[6] Fol. 127 sa 132
[7] Fol. 135 sa 137
[8] Fol. 134, 138 u 139
[9] Ara affidavit, fol. 25 sa 26
[10] Fol. 163 sa 165
[11] Fol. 180, para. 5

sodisfatta mill-jeddijiet tar-rikorrenti ahwa Marshall fuq il-fond 22, Flat 7, Triq il-Foss, Birgu, 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.

8. Kif wisq drabi ritenut mill-Qrati taghna, 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 successjoni ta' nannuhom jikkonsisti fil-jedd ta' proprjeta' shiha fuq dan l-appartament, u appartamenti ohra fl-istess blokk. Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li r-rikorrenti huma wkoll l-unici successuri ta' Mignon Marshall, li kellha l-uzufrutt dwaru, ma' hutha u mbaghad wahedha, u li dan il-fond kien mikri skond id-disposizzjonijiet tal-ligi mpunjata b'din l-azzjoni minn qabel l-1 ta' Gunju 1995.

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

Ikkunsidrat ukoll li:

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

> *"47. (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub- artikolu) u li ma –*

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

11. Il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina din id-difiza f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[12], qalet hekk:

i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

12. Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement[13], u ghalhekk din il-Qorti ssib li din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Ikkunsidrat ukoll li:

13. Bit-tielet eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti ghaz-zmien wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li ntroduca l-jedd tal-lokatur, f'kiri kontrollat bl-Ordinanza impunjata, li jitlob l-awment tal-kera ghal 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh. Fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[14], 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**[15]:*
»... 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

[13] Ara per ezempju **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**, 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali
[14] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[15] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

14. L-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz ghaz-zmien li ghadda wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 li dahhal fis-sehh l-istess jedd ghal awment fil-kera favur il-lokatur, f'relazzjoni lokatizja kontrollata skond l-Ordinanza bl-**Art. 4A** tal-istess Ordinanza.

15. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' wkoll din l-eccezzjoni, u filwaqt li tichad it-tieni, tielet u raba' talbiet tar-rikorrenti, tillimita l-kunsiderazzjonijiet sostantivi taghha dwar l-ilment tar-rikorrenti bazat fuq il-Konvenzjoni Ewropea, sal-31 ta' Mejju 2021.

Ikkunsidrat ukoll li:

16. Jifdal ghalhekk li din il-Qorti tqis u tiddeciedi jekk it-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza ghal din il-kirja, sal-31 ta' Mejju 2021, kinux jiksru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti u l-awtrici taghhom skond l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

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

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

17. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[16], 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)"

18. 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**[17], 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:

---

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

[17] *supra*

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

(a) Principle of lawfulness

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

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second 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***[18] *(see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"*[19]

[18] Enfasi ta' din il-Qorti
[19] Enfasi ta' din il-Qorti

19. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[20], meta l-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghall-Ordinanza, ghamlitha cara li:

> *"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see **Amato Gauci**, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see **Zammit and Attard Cassar**, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …*
> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 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*

[20] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

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)..''*[21]

20. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita' ta' dan id-dritt fundamentali invokat mir-rikorrenti fit-talbiet imressqa minnhom, din il-Qorti trid tqis jekk it-thaddim tar-restrizzjonijiet f'kiri kontrollat, b'kera wkoll kontrollat u bi protezzjoni ghall-kontinwita' tal-kiri fiz-zmien skond id-disposizzjonijiet impunjati, kienx jissodisfa il-bilanc tal-proporzjonalita' mehtieg mill-Konvenzjoni Ewropea.

[21] Enfasi ta' din il-Qorti

21. F'dan il-kaz, jirrizulta car mill-prova teknika mressqa mir-rikorrenti bil-mezz tal-fehmiet tal-Perit Tekniku Gudizzjarju AIC Marie Louise Caruana Galea, li l-frottijiet nominali li r-rikorrenti u l-awtrici taghhom ircevew minghand l-intimata sal-31 ta' Mejju 2021, dwar l-appartament 22, Flat 7, Triq il-Foss, Birgu, u l-impediment legali li kellhom li jitolbu zidiet sostanzjali sa dakinhar, pogga fuqhom piz qawwi b'mod sproporzjonat. Hekk, jirrizulta li, filwaqt li r-rikorrenti u l-awturi taghhom ircevew kera ta' €27.67 fis-sena sas-sena 2009, li mbaghad gholiet ghal €185 fis-sena 2010, u nominalment fis-snin ta' wara sas-sena 2021, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh fl-istess zmien kien ivarja bejn €1800 u €5400 fis-sena[22].

22. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tar-regim legislattiv impunjat, konsistenti f'disposizzjonijiet fl-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), u fil-Kodici Civili, li taw jedd lill-intimata Tabone tkompli tokkupa l-appartament in kwistjoni, 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 kienx 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 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.

Ikkunsidrat ukoll li:

23. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bit-thaddim tal-ligijiet ordinarji msemmija bejn it-30 ta' April 1987, meta dahlet fis-sehh f'Malta l-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Umani u Libertajiet fundamentali, u l-31 ta' Mejju 2021, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti ghal-

[22] Ara tabella, fol. 60

likwidazzjoni u l-hlas ta' kumpens ghad-danni li garrbu b'rizultat ta' din il-lezjoni.

24. 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.

25. 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-kirja lir-rikorrenti inghatat qabel it-30 ta' April 1987, pero' wara l-mewt tas-sid originali ta' dan il-fond, il-Markiz John Scicluna, li jinghad li sehhet fl-14 ta' Frar 1970[23];

(ii) fit-30 ta' April 1987, il-lokaturi kienu t-tlett uzufruttwarji tal-assi ereditarju tal-Markiz Scicluna, skond it-testment sigriet li jinghad li jirregola s-successjoni tieghu, ossia t-tlett uliedu Markiz Joseph Scicluna, Corinne Ramsay u omm ir-rikorrenti Mignon Marshall, fil-kwota ta' terz (1/3) indiviz kull wahda minnhom;

(iii) mal-mewt tal-Markiz Joseph Scicluna li jinghad li sehhet fis-6 ta' Gunju 1995, sehmu mill-uzufrutt akkrexxa favur iz-zewg hutu superstiti, u hekk ukoll sehh mal-mewt ta' Corinne Ramsay li jinghad li sehhet fil-31 ta' Dicembru 2007, biex bejn l-1 ta' Jannar 2008 u u l-5 ta' Marzu 2019, kienet uzufruttwarja u lokatrici wahedha ta' dan il-fond omm ir-rikorrenti Mignon Marshall[24];

(iv) ir-rikorrenti huma fost l-eredi diretti tal-Markiz John Scicluna, u bil-kuntratt ta' divizjoni tan-Nutar Spiteri tas-17 ta' Marzu 2016 gew assenjati n-nuda proprjeta' ta' dan il-fond, li espandiet fi proprjeta' shiha mal-mewt ta' ommhom Mignon Marshall;

---

[23] Fol. 32
[24] Fol. 32 sa 34, u 132

(v) ir-rikorrenti huma l-unici eredi universali tal-ahhar uzufruttwarja Mignon Marshall.

26. Fl-aktar pronunzjament ricenti fil-materja, fis-sentenza **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[25], 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).*

27. Il-ligi tiddefinixxi l-uzufrutt fid-disposizzjoni segwenti tal-Kodici Civili:

> **328. L-użufrutt huwa l-jedd reali li wieħed igawdi l-ħwejjeġ li tagħhom ħaddieħor għandu l-proprjetà, bl-**

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

obbligu li jżomm is-sustanza tagħhom sew fil-materja kemm fil-għamla.

28. Dwar il-jedd li jaghti b'kiri, u jircievi l-kera, il-ligi tipprovdi kif gej:

332. L-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt.

333. (1) Huma frottijiet naturali dawk li l-art tagħti minnha nfisha. Huma wkoll frottijiet naturali l-prodotti u l-wild tal-annimali, u dak li jagħtu l-barrieri tal-ġebel jew il-minjieri.
(2) Huma frottijiet industrjali ta' fond dawk illi jittieħdu bil-koltivazzjoni.
(3) **Huma frottijiet ċivili l-kera ta' beni mikrija**, iċ-ċnus, l-imgħaxijiet ta' kapitali, u r-renti ta' kull sena.

29. Jinghad fis-sentenza **Salvatore Gatt et vs Helen Seychell**, moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[26], fit-28 ta' Frar 1997 li :

'Fond soggett kollu ghall-uzufrutt hu sottratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistghu jikkontestaw il-mod kif l-uzufruttwarju jgawdi mill-fond soggett ghall-uzufrutt, nonostante c-cirkostanza li dan ikun bhalhom ko-proprjetarju. *<u>Skond il-ligi l-uzufurttwarju ghandu dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi</u>*

…

F'dan ir-rigward fil-fehma ta' din il-Qorti, hi aktar valida u attendibbli l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Diacono pro et noe vs Hilda Degiorgio Lowe*** *deciza fit-13 ta' Dicembru, 1972. F'dik is-sentenza l-Qorti gustament tissottolinea r-realta' guridika li n-nudi proprjetarji ta' fond suggett ghall-uzufrutt ta' haddiehor – anke ta' wiehed minnhom stess – ma jistghu bl-ebda mod juzufruwixxu mill-fond sakemm jipperdura l-uzufrutt. U fit-*

[26] Per Imh. Joseph Said Pullicino

tgawdija ta' l-immobbli hemm mhux biss u ovvjament inkluz id-dritt tal-kiri tieghu imma ukoll drittijiet ohra daqstant ovvji li l-uzufruttwarju jista' jaghmel dan minghajr indhil u ingerenzi tan-nudi proprejtarji. In-nudi proprjetarji la ghandhom ebda dritt li huma jikru l-fond ghall-uzufrutt u lanqas id-dritt li joggezzjonaw ghal kull kirja li l-uzufruttwarju joghgbu jaghmel …

***huwa fl-uzufruttwarja u mhux fin-nudi proprjetarji li huwa insitu, waqt il-kors ta' l-uzufrutt, id-dritt ta' lokazzjoni'*.**

(ara wkoll ***Michelina Bugeja vs Mary Micallef et****, Appell Superjuri, 27.1.2017)*

30. Aktar ricenti, f'kawza ohra ta' din ix-xorta fl-ismijiet **Tonio Brincat et vs L-Avukat tal-Istat**[27], il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li fejn il-fond mertu tal-kawza kien soggett ghall-uzufrutt favur l-armla, *'hu fatt li dik il-persuna biss għandha l-jedd li tirċievi l-kera mingħand l-inkwilin'*.

31. Bi thaddim ta' dawn il-principji, kif jghid tajjeb l-Avukat tal-Istat, din il-Qorti tqis li, bhala successuri ta' Mignon Marshall, ir-rikorrenti garrbu telf attwali ppruvat konsistenti f'terz (1/3) tat-telf tal-kera ghaz-zmien li ghadda bejn it-30 ta' April 1987 u s-6 ta' Gunju 1995; f'nofs (1/2) it-telf tal-kera mis-6 ta' Gunju 1995 sal-ahhar tas-sena 2007, u t-telf tal-kera shih mill-1 ta' Jannar 2008 dakinhar sal-31 ta' Mejju 2021.

32. Irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Caruana Galea, liema prova ma kienitx 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 €360 fl-1987, €576 fl-1992, €864 fl-1997, €1332 fl-2002, €1800 fl-2007, €2880 fl-2012, €4500 fl-2017 u €5400 fl-2021. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li bejn is-snin 1987 u 2021, is-sehem spettanti lir-rikorrenti u l-awtrici taghhom kif spjegat

[27] Qorti Kostituzzjonali, 26.10.2022

fil-paragrafu precedenti mill-kera mhallsa mill-intimata Tabone kien jammonta ghal €2946.74[28].

33. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali[29], 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**[30]:

> *"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%.*

[28] [1/3 x (€27.67 x 8 snin)] + [1/2 x (€27.67 x 12 snin) + total tal-kera mhallsa bejn is-snin 2008 u 2021 ammontanti ghal €2704.94 skond l-iskeda pprezentata mir-rikorrenti, fol. 135 sa 137
[29] Fol. 115 sa 117
[30] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.
106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.
107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

34. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[31], 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."

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

35. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti garrbu telf pekunjarju fis-somma ta' €24,995.02[32] (erbgha u ghoxrin elf disa' mija u hamsa u disghin Ewro u zewg centezmi).

36. 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.[33] F'dan il-kaz, ir-rikorrenti ilhom sidien b'effett b'lura mid-data tal-mewt ta' nannuhom, pero' lokaturi mid-data tal-mewt ta' ommhom li jinghad li sehhet fil-5 ta' Mejju 2019. Ghalhekk, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji li ghandhom jinghataw huma fis-somma nominali ta' mitt Ewro (€100), u dan fid-dawl tal-fatt li l-provi f'dan ir-rigward huma ghalkollox skarsi[34].

Decide:

37. **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 Antoinette Tabone, u tal-Avukat tal-Istat, billi:**

(i) tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tieghu u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu safejn inkompatibbli ma' dawk hawn deciz u tilqaghhom ghall-bqija;

(ii) tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata Antoinette Tabone safejn inkompatibbli ma' dak hawn deciz u tilqaghhom ghall-bqija;

---

[32] kera mitlufa minn omm ir-rikorrenti sal-mewt taghha, skond is-sehem spettanti lilha mis-sena 1987, u wara l-mewt taghha l-kera mitlufa mir-rikorrenti, ammontanti b'kollox ghal €49,896, bit-tnaqqis ta' 30%, li thalli bilanc ta' €34,927.20, u bit-tnaqqis ta' 20% ohra, li thalli rizultat ta' €27,941.76, li minnu mbaghad jitnaqqas il-kera effettivament percepita minn omm ir-rikorrenti, u mir-rikorrenti nfushom, ammontanti ghal €2946.74 [ara nota 28]

[33] 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

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

konsegwentement:

(a) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn bazata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tichadha ghall-bqija;

(b) tichad it-tieni, tielet u raba' talbiet tar-rikorrenti;

(c) tilqa' l-bqija tat-talbiet, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €24,995.02 (erbgha u ghoxrin elf disa' mija u hamsa u disghin Ewro u zewg centezmi) kumpens ghal danni pekunjarji, u €100 (mitt Ewro) ghal telf mhux pekunjarju, komplessivament ammontanti ghal €25,095.02 (hamsa u ghoxrin elf u hamsa u disghin Ewro u zewg centezmi) b'rimedju ghall-ksur tad-dritt fundamentali taghhom, bl-imghax legali mid-data ta' meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat sad-data tal-hlas shih effettiv.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu kwantu ghal nofshom mir-rikorrenti u n-nofs l-iehor mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur