QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 508/21 GG

Louis Pace Balzan (ID No. 606541M); Dr. Alfred Pace Balzan (ID No. 854444M), Dr. John Pace Balzan (ID No. 647740M), Dr. George Pace Balzan (ID No. 373143M), Anthony Pace Balzan (ID No. 839850M) li qieghed jidher f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom tal-imsiefer Dr. Albert Pace Balzan (Passaport Ingliz No. 515203521) bis-sahha tal-prokura hawn annessa bhala Dokument A; Helen sive Lilian Gatt (ID No. 797349M); u Anthony Pace Balzan (ID No. 866046M)

vs.

Avukat tal-Istat; u

Susan Psaila, u zewgha Paul Psaila, ghal kull interess li jista' jkollu

Illum 8 ta' Lulju, 2025.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Louis Pace Balzan et[1], ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-10 ta' Awissu 2021, li bih jallegaw lezjoni tal-jeddijiet kostituzjonali u dawk konvenzjonali fit-thaddim tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numerat ufficjalment 1 u 2, Triq Pace, Sliema ("il-Fond").

2. Illi l-Fond kien gie originarjament mikri lil Maurice u Josephine Casolani ghal skop ta' abitazzjoni, b'dana illi wara l-mewt taghhom l-intimata bintom Susan Psaila (flimkien mal-intimat zewgha Paul Psaila) baqghet tgawdi titolu ta' lokazzjoni fuqu bis-sahha tal-operat tal-ligi. Il-kirja li jgawdu l-intimati konjugi Psaila hija wahda hekk imsejha *protetta* peress li taqa' fil-parametri tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi fil-fatt, bis-sahha tal-operat tal-liġi l-inkwilini intimati Psaila illum ihallsu kera fl-ammont ta` €209.65 fis-sena.

4. Illi skond il-liġi viġenti tal-kera ma huwiex possibbli għall-esponenti li jiksbu kera oghola minn dik li qed iħallsu l-intimati Psaila attwalment u lanqas ma huwa possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-Fond. L-esponenti l-anqas ma ghandhom aspettattiva raġonevoli meta huma ser jergghu jidhlu fil-pussess tal-Fond.

[1] Fol. 1 sa 3

5. Illi l-*blanket protection ex lege* tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili għal dik tal-intimati Psaila ma tistax tigi kunsidrata bħala protezzjoni ġustifikata għal skop jew interess pubbliku.

6. Illi apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (*indefinite security of tenure*) tal-inkwilini u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed iħallsu attwalment l-inkwilini, hemm sproporzjonalita' qawwija u piż mhux konsentit li ġie u għadu qed jiġi impost fuq l-esponenti fil-vesti taghhom ta` sidien ta` proprjetà. Kif ser jigu muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza il-valur lokatizju tal-Fond jizboq bis-sewwa il-kera li l-konjugi Psaila hallsu u ghadhom ihallsu bl-operat tal-ligi.

7. Illi għalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilini igawdu bl-applikazzjoni tal-liġi, kompriża u mhux limitat għall-Kapitolu 69 u ghall-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta` Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti fuq imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319);

ii. Tagħti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti *inter alia*:

a. Fil-ħlas ta` danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta; u

b. tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lil-intimati jew minn minnhom jħallsu d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin; u kif ukoll

c. Tordna u tiddikjara illi l-intimati konjugi Psaila ma għandhomx dritt jibqgħu igawdu mill-protezzjoni leġislattiva u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-liġi taħt dawk l-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza ordni sabiex l-intimati konjugi Psaila jirritornaw il-pussess battal tal-Fond f'terminu perentorju li ghandu jigi stabilit minn dina l-istess Qorti

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokument[2] anness mar-Rikors promotur.

[2] Fol. 4 sa 5

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat[3], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-6 ta' Settembru 2021, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema huwa dawk l-artikoli tal-**Kap 69** u tal-**Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li allegatament qegħdin jilledulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

4. Illi mgħadud ma' dan, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-

[3] Fol. 8 sa 13

rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar mir-rikorrenti (jew mill-ante-kawża tagħhom) wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti huma marbut b'dak li ftiehmu – *pacta sunt servanda;*

7. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti isemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

8. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull

dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

15. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar (kif xorta waħda jilmentaw fir-rikors tagħhom) dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

16. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti

m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrenti llum għandhom speranza li jiksbu kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

17. Salv eccezzjonijiet 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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-Risposta tal-intimati Paul u Susan Psaila[4], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-28 ta' Ottubru 2021, li permezz taghha eccepew li:

1. Illi kif spjegat fil-paragrafi li jsegwu, l-fatti esposti fir-Rikors promotur huma skorretti u illi dawn il-proceduri huma inutili u sperfluwi.

[4] Fol. 21 sa 22

2. Ir-rikorrenti qed jallegaw illi l-Fond jikkonsisti fin-numri ufficjali 1 u 2 Pace Street, Sliema. Fil-Fatt, il-fond Nru.1 huwa dak residenzjali filwaqt illi l-fond Nru.2 huwa garaxx, li huwa kontigwu ghal fond residenzjali u li kien anness mal-fond residenzjali.

Il-garaxx kien mikri b'kirja separata u distinta minn dak tal-fond residenzjali versu l-kera ta' €1,200 fis-sena.

Diversi xhur (cirka sena ilu) qabel il-prezentata tar-Rikors promotor, l-esponenti rritornaw il-pusses battal tal-garaxx wara li, a spejjez taghhom ghalqu l-bieb li kien jikkonnetti d-dar (Nru.1) mal-garaxx (Nru.2).

Ghalhekk, it-talba (ii) c. Ma tistghax tregi u tintlaqa kif redatta.

3. F'Marzu 2021, bejn is-sidien (rapprezentati mil-kelliem/amministratur taghhom, Louis Pace Balzan) u l-esponenti intlaqhaq ftehiem li bih huma obbligaw ruhhom illi jivvakaw mil-fond residenzjali Nru.1, Triq Pace, Sliema mhux aktar tard mill-31 ta' Marzu 2022. Fil-fatt l-esponenti qed iwettqu xogholijiet fil-fond alternativ li huma akkwistaw, liema xogholijiet jinsabu fi stat avvanzat, u salv l-imprevist, aktarx illi l-fond battal jigi ritornat qabel id-data miftehma.

Ghaldaqstant, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda billi mhux biss huma inutile u superfluwi, izda huma mibnija fuq premessi skorretti.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti, l-AIC Michael Lanfranco[5], mahlufa minnu fid-9 ta' Mejju 2022.

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

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 Susan u Paul Psaila fil-fond **1 u 2, Triq Pace, Sliema**, minhabba fl-obbligu li ghandhom, skond l-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) (minn issa tissejjah "l-Ordinanza"), li jgeddu l-kirja ta' dan il-fond, b'kera kontrollat li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit 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 tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif protett bl-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Sabiex il-parametri tal-ilment ikunu determinati mill-bidu nett, din il-Qorti tibda billi tissenjala li l-intimati Pace iddikjaraw mill-inizzju li:

(i) il-kirja tad-dar 1, Triq Pace, Sliema kienet distinta mill-kirja tal-garaxx 2, fl-istess triq, tant li l-kera mhallas ghall-garaxx kien separat, u kien jammonta ghal €1200 fis-sena;

(ii) l-intimati Pace ivvakaw mill-garaxx madwar sena qabel bdiet din il-kawza;

[5] Fol. 104 *et seq.*
[6] Fol. 139 *et seq.*

(iii) eventwalment, l-intimati Pace ivvakaw ukoll mid-dar 1, Triq Pace, Sliema fil-31 ta' Marzu 2022.[7]

3. Eventwalment, ir-rikorrenti rregistraw mal-Perit Tekniku mahtur minn din il-Qorti, li l-ilment taghhom f'din il-kawza huwa limitat ghall-kirja fuq il-fond residenzjali 1, Triq Pace, Sliema, u filfatt l-opinjoni teknika tieghu inghatat limitatament ghal dak il-fond.[8]

4. Din il-Qorti ghalhekk ser tqis l-ilment tar-rikorrenti kif imressaq minnhom fl-att promotur biss dwar il-fond **1, Triq Pace, Sliema.**

5. Ghar-rigward tat-titolu taghhom dwar dawn iz-zewg fondi, ir-rikorrenti ressqu affidavit ta' Louis Pace Balzan[9]. Huwa ddikjara li dan il-fond kien xtrah Tancred Pace Balzan, fiz-zwieg tieghu ma' martu Maria Stella Pace Balzan b'kuntratt ta' bejgh pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Azzopardi tal-25 ta' Lulju 1933[10]. Dak iz-zmien, il-fond kien enumerat sitta (6), u l-garaxx adjacenti kellu n-numru sebgha (7). Il-konjugi Pace Balzan mietu rispettivament fit-8 ta' Marzu 1934 u fit-13 ta' Frar 1965, u wirtuhom l-erbat uliedhom Edward, Emanuel sive Joseph, Cecil u George, ahwa Pace Balzan, f'ishma ugwali bejniethom. Dawn l-erbat ahwa illum huma lkoll mejtin. Ir-rikorrenti huma s-successuri taghhom flimkien bejniethom, ghall-intier tal-fond 1, Triq Pace, Sliema. L-ahhar successjoni sehhet bil-mewt ta' George Pace Balzan fil-11 ta' April 2010, u sehmu minn dan il-fond ghadda b'legat ghand it-tmien rikorrenti, f'ishma ugwali bejniethom. Ir-rikorrenti baqghu fi stat ta' komunjoni bejniethom dwar dan il-fond sal-lum.[11]

6. Ir-rikorrent Louis Pace Balzan iddikjara li dan il-fond kien inkera lill-konjugi Maurice u Josephine Casolani xi hamsin

[7] Ara Risposta, fol. 21 sa 22
[8] Fol. 107, *"Introduzzjoni"*
[9] Ara fol. 1 *et seq.*
[10] Fol. 69 sa 103, ara b'mod partikolari fol. 88 *et seq.*
[11] Ara dokumentazzjoni dwar dawn is-successjonijiet annessa man-nota tar-rikorrenti tat-3 ta' Marzu 2022, u wkoll fol. 34 sa 59

sena jew aktar qabel xehed, ghal skop residenzjali. L-intimata Susan Psaila hija binthom, u kompliet fl-istess kirja li kienu jgawdu l-genituri taghha flimkien ma' zewgha Paul Psaila. Skond hu, l-ahhar kera li hallsu kien fis-somma ta' €166.12, u qabel is-sena 2009 kienu jhallsu kera fis-somma ta' €125.80.

7. Ma sar ebda kontroezami lir-rikorrent Louis Pace Balzan.

8. Kwantu l-prova tal-inkwilinat, l-intimata Susan Psaila[12] ddikjarat li twieldet f'din id-dar fis-sena 1960. Il-genituri taghha kienu ilhom jikru minghand l-awturi tar-rikorrenti sa mis-sena 1949, u bi ktieb separat, kienu jikru wkoll il-garaxx li jmiss maghha. Bil-permess tas-sidien, missierha kien niffed iz-zewg fondi. Meta zzewget fl-1983, baqghet tghix f'din id-dar ma' ommha, li mietet fl-2010. Fl-2010, ir-rikorrent Louis Pace Balzan kien gharrafha li kien ser jaghtuha kirja gdida tal-garaxx, bil-kera ta' €3.50 kuljum ghall-ewwel tlett snin u €3.74 kuljum ghall-erba' snin ta' wara, u li d-dar riedu jizviluppawha. Il-kirja gdida tal-garaxx saret, u meta skadiet ma kienitx imgedda minhabba li l-kera mitluba kienet gholja wisq. Minhabba f'hekk, imbarrat il-bieb li kien fetah missierha u rritornatilhom il-garaxx. Fis-sena 2021, qalet li kienet thallas kera fis-somma ta' €217.60, u eventwalment hi u zewgha rrilaxxjaw din id-dar vakanti favur ir-rikorrenti fl-ahhar ta' Marzu 2022, meta hallsu wkoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

9. Ma sar ebda kontroezami lill-intimata Psaila.

Ikkunsidrat ukoll li:

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

[12] Ara affidavit, fol. 133 sa 134

11. Kif appena osservat *supra* minn din il-Qorti r-rikorrenti spjegaw il-provenjenza tal-fondi u t t-titolu taghhom bid-deposizzjoni ta' Louis Pace Balzan. Ma tressqet ebda prova kuntrarja, u lanqas saret kontestazzjoni ghar-rizultanza li l-intimati Psaila dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti, u lill-awturi taghhom, bhala s-sidien ta' dan il-fond. Fihom infushom, dawn il-provi juru, fuq bilanc ta' probabiltajiet, kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond.

12. Aktar minn hekk, dwar dan l-aspett, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[13]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.

13. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[14]

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

Ikkunsidrat ukoll li:

[13] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[14] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

15. Bit-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti ghaz-zmien li wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 li introduca l-jedd tal-lokatur, f'kiri kontrollat bl-Ordinanza impunjata, li jitlob l-awment tal-kera ghal 2% tal-valur tal-fond mikri fis-suq miftuh. Dwar dan, jiswa' dak ritenut fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[15] 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***[16]*:*

»... 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.

[15] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[16] "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."

16. 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.

17. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' dawn l-eccezzjonijiet, u tillimita l-kunsiderazzjonijiet sostantivi taghha sal-31 ta' Mejju 2021.

Ikkunsidrat ukoll li:

18. 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 fejn tipprovdi:

"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 max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżid 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".

19. Kwantu ghal din id-difiza, l-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina l-istess f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[17], qalet osservat 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, cioe` 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.
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".

20. Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement[18], u ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li dan kollu jiswa' ghall-

[17] Rik. Nru. 14/20/1JZM, 26.5.2021
[18] Ara per ezempju **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**, 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali

kwistjoni odjerna u li ghalhekk din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Ikkunsidrat ukoll li:

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

22. Id-disposizzjoni invokata tipprovdi hekk:

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

23. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[19], 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

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

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)"

24. Kif iddikjarat b'mod car l-intimata Psaila fix-xiehda taghha, hi u l-genituri taghha qabilha damu jgawdu minn kirja kontrollata fuq il-fond mertu tal-kawza ghal aktar minn 70 (sebghin) sena. Ghalkemm ma tressqitx prova tal-hlas tal-kera bir-ricevuti, m'hemmx kwistjoni li l-kera li kienet tithallas kienet il-kera minima skond il-ligi, wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, u qabel, anqas minn hekk.

25. Mill-prova li ghamlu r-rikorrenti bil-mezz tal-Perit Tekniku Lanfranco, li ma kienitx kontroezaminat, u lanqas kuntrarjat bi provi ohra, jirrizulta li l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ivarja bejn €1928 fis-sena 1987, ghal €13,601 fis-sena 2007 u €23,360 fis-sena 2021.

26. F'dawn ic-cirkostanzi, huwa car li l-kera percepit f'dan il-kaz ma kienx proporzjonat, u li d-diskrezzjoni tal-legislattiv fil-promulgazzjoni u t-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li kienu jintitolaw lil Psaila ghar-rilokazzjoni bl-istess kera u kundizzjonijiet, minkejja li ghaddew id-decenni, ma kinetx ezercitata legittimament. Anke mad-daqqa t'ghajn, l-ammont massimu li setghu jezigu r-rikorrenti bhala kera ghar-rigward ta' dan il-fond kien negligibbli, u irrizorju, paragunat mal-valur

lokatizju tal-fond fis-suq miftuh, u ma kien hemm provvediment fil-ligi li jaggusta din id-divergenza kbira qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

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

28. Din il-posizzjoni kienet kristallizata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali fis-sentenza **R & L, S.R.O. and Others vs. Czech Republic**[20], citata b'approvazzjoni fil-kaz **Cassar vs Malta**[21]:

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

…

105. The Court notes that the applicants never explicitly agreed to the level of rent paid by their tenants in the rent-regulated flats. When they had acquired their respective houses those rents had been set with regard to the rent regulations applicable at the time. The applicants could not have increased the rents above the maximum amounts set by the State, nor freely terminated the rent agreements and concluded new ones with different – higher – levels of rent.

106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility

[20] 3.7.2014, ghadda f'gudikat fit-3.10.2014
[21] EctHR, Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it.
107. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations constituted an interference with the landlords' right to use their property.

29. Fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[22], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

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

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have 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

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

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 disproportionate and excessive burden (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 (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

30. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[23], il-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal kontrolli identici vigenti f'Malta. Il-Qorti Ewropea ghamlitha cara li:

"*what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see **Amato Gauci**, cited above, §*

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

*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 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)..*"[24]

31. F'dan il-kaz, minn April 1987 'l hawn, meta dahal fis-sehh f'Malta l-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u> (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), baqa' fis-sehh, u b'mod forzat fuq is-sidien, sproporzjon bejn il-kera li setghet tippercepixxi, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond.

32. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet fl-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>

[24] Enfasi tal-Qorti

(Kap. 69) f'dan il-kaz, ir-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat ukoll li:

33. Stabbilita ghalhekk din il-lezjoni, din il-Qorti ser tghaddi issa sabiex tqis x'kumpens ghandhom jinghataw ir-rikorrenti sabiex jaghmel tajjeb ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li din ikkagunatilhom.

34. Kif ga nghad aktar 'il fuq, ir-rikorrenti ottjenew it-titolu taghhom fuq il-fond 1, Triq Pace, Sliema, b'successjoni universali minghand il-genituri u z-zijiet rispettivi taghhom, li kienu da parti taghhom wirtuha minghand il-genituri taghhom li krew il-fond lill-genituri tal-intimata Psaila fl-erbghinijiet. L-ahhar successjoni sehhet fl-2010, u fil-frattemp ir-rikorrenti baqghu fi stat ta' komunjoni bejniethom dwar dan il-fond.

35. Kwantu z-zmien minn meta r-rikorrenti huma ntitolati ghall-kumpens l-Qorti hi tal-fehma li jiswa' dak ritenut fl-aktar pronunzjament ricenti fil-materja, fis-sentenza **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[25] fejn il-Qorti Kostituzzjonali osservat hekk:

*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-*

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

*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).*

36. Fil-kaz ricenti ta' **Celine Farrugia pro et noe vs Avukat tal-Istat et**[26], li l-Qorti Kostituzzjonali ccitat f'dan il-bran, ir-rikorrenti kienu wirtu minghand missierhom sehmu – li kien sehem indiviz ta' sesta parti (1/6) - mill-fond mertu tal-azzjoni fil-11 ta' Awissu 2000. Il-Qorti Kostituzzjonali qieset li kellhom jedd jigu kumpensati ghat-telf attwali, ingustament imgarrab kemm minnhom, kemm minn missierhom qabilhom, b'effett mid-data li fiha missierhom wiret il-kwota indiviza tieghu mill-fond.

37. Bi thaddim ta' dawn il-principji, din il-Qorti tqis li trid tillikwida t-telf attwali ppruvat, li r-rikorrenti u l-awturi taghhom garrbu, mit-30 ta' April 1987[27] sal-31 ta' Mejju 2021, jum qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021.

38. Kif ga inghad, irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Lanfranco, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond f'Ta' Sliema kienet tammonta ghal €1928 fis-sena 1987, €3160 fis-sena 1992, €5645 fis-sena 1997, €7553 fis-sena 2002, €13,601 fis-sena 2007, €12,290 fis-sena 2012, €17868 fis-sena 2017 u €23,360 fis-sena 2021. Min-naha 'l ohra, ghalkemm ma tressqitx l-ahjar prova tal-kera percepita mir-rikorrenti fl-istess zmien, bil-mezz tar-ricevuti rilaxxjati minnhom, inghad li qabel l-2010 huma kienu

[26] Rik. Nru. 483/2021/1FDP, deciza 3.3.2025
[27] Ara **art. 7** tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta

jircievu s-somma ta' €125.80[28] fis-sena, filwaqt li din il-Qorti tqis li sussegwentement baqghu jircievu l-kera minima ffissata skond l-**art. 1531C** tal-Kodici Civili[29] sal-2021.

39. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dan ir-rigward, segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, partikolarment il-kriterji bil-kalkolu maghmul fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[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] Ekwivalenti ghal LM54 fis-sena

[29] Ara affidavit ta' Susan Psaila, fol. 133 li javvicina ghal dak originarjament dikjarat mir-rikorrenti fl-att promotur, fol. 1, premessa 3, b'kuntrast ma' dak li qal ir-rikorrent Louis Pace Balzan fl-affidavit tieghu, fol. 3

[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)."

40. 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

41. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti garrbu telf pekunjarju fis-somma ta' €173,579.54[32] (mija u tlieta u sebghin elf hames mija u disgha u sebghin Ewro u erbgha u hamsin centezmu).

42. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, gie 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 tal-intier tal-fond 1, Triq Pace, Sliema mindu miet l-ahhar ziju taghhom George Pace Balzan fil-11 ta' April 2010, li kellu terz indiviz (1/3) mill-fond, filwaqt li z-zewg terzi (2/3) l-ohra kienu jappartjenu lilhom minn qabel it-30 ta' April 1987. F'dawn ic-cirkostanzi, tenut kont ukoll tal-lok fejn jinsab dan il-fond, u l-potenzjal tajjeb tieghu, din il-Qorti jidhrilha li hlas fis-somma ta' ghaxart elef Ewro (€10,000) huwa sufficjenti sabiex jaghmel tajjeb ghat-telf mhux pekunjarju.

Decide:

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

(i) tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati Psaila fejn dawn jolqtu l-garaxx ufficjalment markat bin-numru tnejn (2), fi Triq Pace, Sliema, u tichad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirrigwardjaw l-istess fond minhabba f'nuqqas ta' provi;

(ii) tichad l-ewwel, it-tieni, hames, sitt, ghaxar sa erbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' t-tielet, ir-raba', il-hmistax u s-sittax-il eccezzjoni tieghu u tastjeni milli tiehu

[32] (€319,355.66 rapprezentanti l-kera shih percepibbli fis-suq miftuh bejn Mejju 1987 u Mejju 2021] x 70%) x 80% - [€5237.23 rapprezentanti l-kera shih meqjus li kien percepit fl-istess zmien, bir-rata ta' LM54 fis-sena bejn 1987 u 2009, u wara skond il-minimu stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili]

[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

konjizzjoni tal-eccezzjonijiet numerati tmienja (8) u disgha (9) ghaliex mhux mehtieg;

(iii) konsegwentement:

(a) tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu bazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u in kwantu tolqot il-fond ossia garaxx 2, Triq Pace, Sliema, u tilqaghha ghall-bqija billi ssib li r-rikorrenti u l-awtur taghhom George Pace Balzan sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ghall-kirja tad-dar 1, Triq Pace, Sliema lill-intimata Susan Psaila, u lil ommha qabilha;

(b) tilqa' t-tieni talba limitatament ghaz-zmien li ghadda bejn it-30 ta' April 1987 u l-31 ta' Mejju 2021, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €183,579.53 (mija u tlieta u tmenin elf hames mija u disgha u sebghin Ewro u tlieta u hamsin centezmu), dovuta kwantu ghal €173,579.53 (mija u tlieta u sebghin elf hames mija u disgha u sebghin Ewro u tlieta u hamsin centezmu) kumpens ghal danni pekunjarji, u €10,000 (ghaxart elef Ewro) kumpens ghal telf mhux pekunjarju, b'rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

(c) tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba billi r-rikorrenti hadu lura l-pussess battal tal-fond 1, Triq Pace, Sliema, fil-mori tal-kawza.

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

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur