QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 728/2021 GG

Giuseppa sive Jessy Mallia

vs

Annie Xuereb, u

L-Avukat tal-Istat

Illum, 8 ta' Lulju 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Giuseppa sive Jessy Mallia[1], ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-9 ta' Novembru 2021, li permezz tieghu qed jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bis-segwenti premessi u talbiet:

[1] Fol. 1 sa 3

1. Ir-rikorrenti hija sid tal-proprjetà *ossia* l-fond 59, St Michael House, Cottonera Road, Vittoriosa, kif jirrizulta mil-kuntratt li qed jigi anness u immarkat bhala Dok "A".

2. L-inkwilina Annie Xuereb ilha tokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament I-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament I-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liĝijiet ta' Malta.

3. Illi ghalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €209.60 fis-sena, maqsuma fuq erba' pagamenti kull tlett xhur bil-quddiem. Illi ssomma suriferita hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm I-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-angas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Mallia li tibqa tghix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent ġiet mċaħħada mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġie privat mill-proprjeta' tiegħu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk talinkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrent, d-drittijiet tiegħu ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens gust għat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu.

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess

Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tarrikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu fond 59, St Michael House, Cottonera Road, Vittoriosa, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

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

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat[3], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-26 ta' Novembru 2021, li permezz taghha eccepixxa li:

[2] Fol. 4 sa 27
[3] Fol. 32 sa 35

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid ġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu, u ċioe', il-fond bin-numru 59, St Michael House, Cottonera Road, Vittoriosa;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex tissokta b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilha turi li l-imħarrka Annie Xuereb tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi r-rikorrenti qiegħda tattakka l-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, hekk kif kien applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021** u kif ukoll id-dispożizzjonijiet introdotti fil-liġi permezz tal-**Att X tal-2009**, u dan mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta**: (i) kellhom u għad għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien

minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

5. Illi għandu jiġi osservat ukoll li meta r-rikorrenti akkwistat is-sehem ta' tliet kwarti indiviżi tal-fond inkwistjoni b'titolu oneruż fis-sena 2020, il-prezz li hija ħallset biex xtrat dan is-sehem jirrifletti l-valur ta' fond okkupat u mhux ta' wieħed vakanti. Jiġi b'hekk, li b'konsegwenza tal-kirja li kien hemm viġenti fuq il-fond, ir-rikorrenti xtrat dan is-sehem ta' tliet kwarti indiviżi bi prezz ferm irħas minn dak li fil-fatt kien iġib il-fond fis-suq liberu fl-istess sena, u għalhekk id-dħul fuq l-investiment tagħha huwa wieħed raġonevoli u proporzjonat;

6. Illi llum il-ġurnata, skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

8. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qiegħda tallega ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, hija ma tistax tilmenta dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. Barra minn hekk, ladarba r-rikorrenti qiegħda tilmenta biss mill-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, hekk kif kien fis-seħħ qabel beda jitħaddem l-**Att XXIV tal-2021**, hija ma tistax tilmenta dwar il-perjodu li ġie wara l-1 ta' Ġunju 2021;

9. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tiġi kkumpensata u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom hija ma kellha l-ebda jedd legali li tirċievi l-kera. Barra minn hekk, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-**

Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' ***'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali'*** kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**;

10. Illi għalhekk, la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnha;

11. Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ħames talba tar-rikorrenti, senjatament fejn hija qiegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti trid tfisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata Xuereb mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat ir-Risposta tal-intimata Annie Xuereb[4], ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-7 ta' Jannar 2022, li permezz taghha eccepiet li:

[4] Fol. 39

1. Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamntati tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu jwiegeb ghal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Ligi li qedha tigi attakkata saret mill-lstat. L-intimata kull ma ghamlet huwa li osserva il-Ligi vigenti.
2. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de qou b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-ligi u l-ammont ta′ kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod propozzjonali ghall-mod li bih tkun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

3. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudha bl-ispejez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Elena Borg Costanzi[5], mahlufa minnu fit-22 ta′ Gunju 2022.

Rat il-provi dokumentarji prezentati mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrenti.

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

[5] Fol. 161 *et seq.*
[6] Fol. 123 *et seq.*

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed tressaq kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghha Annie Xuereb, fil-fond **59, "St Michael House", Cottoner Road, Birgu**, minhabba fl-obbligu li ghandha, skond l-**artikolu 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) (aktar 'l isfel tissejjah "l-Ordinanza"), li ggedded il-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 tqis li huwa kera irrizorju fir-realta' kummercjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Ir-rikorrenti tilmenta li garrbet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Anke sabiex il-parametri tal-ilment ikunu determinati mill-bidu nett, din il-Qorti tissenjali mill-ewwel ir-rizultanzi fattwali dwar it-titolu tar-rikorrenti dwar dan il-fond, u r-relazzjoni lokatizja li tezisti fuqu favur l-intimata Annie Xuereb:

(i) ir-rikorrenti hija bint, u wahda mill-werrieta, ta' Michele Mallia, ga mizzewweg lil Mary Mallia nee Rivans;

(ii) b'kuntratt tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tal-4 ta' April 1959[7], Michele Mallia kien xtara porzjoni diviza ta' art fabrikabbli ta' madwar tnejn u erbghin (42) qasba kwadri, fil-limiti ta' Bormla, ga limiti ta' Haz-Zabbar, b'faccata ta' tlett qasab u nofs fuq Triq Cottonera, li fuqu nbniet id-dar mertu ta' din il-kawza 59, "St Michael House";

(iii) Michael Mallia miet fl-1 ta' Marzu 1961 minghajr testment; filwaqt li Maria Mallia mietet fl-4 ta' Ottubru 2006 u s-successjoni taghha ghaddiet b'mod universali favur l-erbat uliedha. B'hekk, ir-rikorrenti u t-tlett hutha wirtu kwart indiviz (1/4) kull wiehed minn

[7] Fol. 54 sa 57

dan il-fond, kwantu ghal ottava parti indiviza (1/8) fl-1 ta' Marzu 1961, u l-bqija mal-ftuh tas-successjoni ta' ommhom[8];

(iv) skond il-ligi, Maria Mallia kellha l-jedd ta' uzufrutt fuq nofs indiviz (1/2) mill-gid li halla zewgha, fit-termini tal-**artikolu 631** tal-Kodici Civili[9] kif kien qabel kien sostitwit bl-Att XVIII tal-2004 – b'hekk, dan il-jedd ta' uzufrutt kien jolqot kwart indiviz (1/4) mill-fond, filwaqt li nofs (1/2) il-fond kien jappartjeni lill-ulied, in parti f'nuda proprjeta' u in parti f'komproprjeta';

(v) b'att tan-Nutar Dottor Ruben Casingena tat-30 ta' Settembru 2020[10], ir-rikorrenti xtrat bil-prezz ta' €49,980 it-tlett kwarti (3/4) indivizi l-ohra minn dan il-fond li kienu ghaddew b'wirt ghand hutha – fil-kuntratt tal-akkwist jinghad li l-fond huwa hieles minn drittijiet reali u personali favur terzi[11];

(vi) dan il-fond huwa mikri ghal ghan residenzjali lil Annie Xuereb; u sas-sena 2019 il-kera kienet tirceviha oht ir-rikorrenti Evelyn Cole. Mill-bidu tas-sena 2020, il-kera bdiet tirceviha r-rikorrenti.

3. Fl-affidavit[12] taghha, ir-rikorrenti ddikjarat li l-intimata Annie Xuereb ilha ghal zmien twil tikri dan il-fond ghal skop residenzjali, u l-kirja tiggedded favur taghha bil-ligi b'kera nominali ta' €209 (mitejn u disa' Ewro) fis-sena, jew anqas. In kontroezami[13], ir-rikorrenti ma kinetx taf tghid jekk qattx talbitha zieda fil-kera lill-intimata Xuereb, u lanqas jekk ghamlitilhiex kawzi biex tghollilha l-kera. Fl-atti ma tirrizulta ebda prova li tindika li filfatt ir-rikorrenti ghamlet xi procediment sabiex tgholli l-kera mhallsa lilha mill-intimata dwar dan il-fond.

---

[8] Ara kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Casingena tad-19 ta' Frar 2007, fol. 57 u l-korrezzjoni tieghu pubblikata mill-istess Nutar fit-30 ta' Settembru 2020, fol. 10 sa 12

[9] **631.** (1) Bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 633A, min mir-ragel u l-mara jibqa' haj l-ahhar, ghandu jedd ghall-uzufrutt tan-nofs tal-beni tal-mejjet, jekk dan ihalli tfal jew dixxendenti ohra legittimi jew legittimati bi zwieg li jsir wara, jew tfal adottivi jew dixxendenti taghhom.
(2) Dan is-sehem hu suggett ghall-ispejjez ta' l-ahhar marda u tal-funerali ta' min mir-ragel u l-mara jkun gawda dak is-sehem.

[10] Fol. 4 *et seq.*

[11] Ara kundizzjoni sitta (6), fol. 5

[12] Fol. 50

[13] Ara xiehda, 4.7.2023, fol. 87 sa 90

4. Kiwenet prezentata kopja tar-ricevuti tal-kera rilaxxjati lill-intimata dwar dan il-fond bejn 2007 u 2021[14].

Ikkunsidrat ukoll li:

5. Bl-Ewwel u t-Tieni Eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandha tressaq prova sodisfacenti tat-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza, u wkoll li l-kirja impunjata hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza.

6. Wara li qieset il-provi mressqa mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, u li din il-Qorti elenkathom fil-paragrafu tnejn (2) ta' din is-Sentenza, hija tinsab sodisfatta, fuq bilanc ta' probabiltajiet, kemm li llum ir-rikorrenti hija sid unika u esklussiva tal-fond mertu ta' din l-azzjoni fil-Birgu, u wkoll li r-relazzjoni lokatizja li l-intimata Annie Xuereb tgawdi fuq dan il-fond tinsab fiz-zmien ta' tigdid, u hija kirja kontrollata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

7. Konsegwentement, din il-Qorti ser tghaddi biex tichad l-istess zewg eccezzjonijiet.

Ikkunsidrat ukoll li:

8. Bil-Hames u t-Tmien eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti (i) ghaz-zmien qabel it-30 ta' April 1987, meta nghatat effett f'Malta l-Konvenzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali[15] ("Konvenzjoni Ewropea"); (ii) ghaz-zmien 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; u (iii) ghaz-zmien wara li r-rikorrenti akkwistat b'xiri *inter vivos* sehem hutha minn dan il-fond fid-dawl tal-prezz vantaggjuz li bih ikkonkludiet dak l-akkwist

[14] Fol. 95 sa 121
[15] Ara art. 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta

proprju minhabba fil-kirja kontrollata li qed tikkontesta b'dan il-procediment. Din il-Qorti ser tqis dawn id-difizi ta' zmien b'mod konsekuttiv.

9. In kwantu l-ilment tar-rikorrenti huwa bazat unikament fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jikkontendi li dan l-ilment jista' jitressaq biss b'effett mit-30 ta' April 1987. Effettivament, fil-komputazzjoni tad-danni b'rimedju ghall-vjolazzjoni allegata mir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet taghha, hija tqis li ghandha tkun kumpensata b'effett mis-sena 1987, u ghalhekk din il-Qorti tifhem li r-rikorrenti wkoll hija tal-istess hsieb ghalkemm dan il-parametru ta' zmien ma jissemmiex fl-att promotur.

10. In kwantu l-intimat Avukat tal-Istat hu tal-fehma li l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 indirizzat kull ksur ta' dan id-dritt fundamentali li setghet kienet qed issofri r-rikorrenti bit-thaddim tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza ghall-kirja mertu ta' din il-kawza, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[16], 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***[17]*:*
> *»... 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****:*

[16] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[17] "Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)"

»"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.
»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."

11. L-istess kunsiderazzjonijiet jghoddu f'dan il-kaz ghaz-zmien 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. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' t-Tmien Eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

12. Fuq kunsiderazzjoni differenti, din il-Qorti ser tqis issa l-oggezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ghall-jedd tar-rikorrenti li tilmenta minn ksur ta' dan id-dritt fundamentali sostantiv meta volontarjament, u b'liberta' shiha, akkwistat bi prezz vantaggjuz ghaliha l-bqija tal-fond hekk soggett ghall-kirja kontrollata. Din l-oggezzjoni ser titqies fil-kuntest tad-difiza usa' li ressaq l-intimat dwar li t-thaddim tal-Ordinanza f'dan il-kaz ma ta lok ghal ebda ksur ta' drittijiet fundamentali fil-kaz tar-rikorrenti.

13. Kif tajjeb irrileva l-istess intimat fis-sottomissjonijiet finali tieghu, ghalkemm fl-att tal-akkwist, pubblikat min-Nutar Casingena fit-30 ta' Settembru 2020 jinghad li r-rikorrenti kienet qed takkwista tlett kwarti indivizi (3/4) mill-fond mertu tal-kawza 59, "St Michael", bl-arja tieghu, Triq Cottonera, Birgu, hieles minn drittijiet reali u personali favur terzi – u ghalhekk hieles minn kirjiet – fil-verita' dan l-akkwist sehh meta l-fond jirrizulta li kien okkupat b'kiri kontrollat

mill-intimata Annie Xuereb. L-istess kirja kontrollata li qed tilmenta dwarha b'din l-azzjoni. Aktar minn hekk, ghalkemm ir-rikorrenti stess ressqet il-prova f'din il-kawza, permezz tal-perit tekniku, li f'April 2022 dan il-fond kellu valur fis-suq miftuh ta' €190,000[18], sena u nofs biss qabel, hija hallset il-prezz vantaggjuz ta' €49,980 (disgha u erbghin elf disa' mija u tmenin Ewro) biex xtrat tlett kwarti (3/4) indivizi minnu, meta kien okkupat minn inkwilina li dakinhar diga' kellha tmenin (80) sena.

14. Dwar din ic-cirkostanza, il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tippronunzja ruhha diversi drabi. Fis-sentenza **Mark Gafferna vs L-Avukat tal-Istat et**[19], dik il-Qorti ghamlet rassenja gurisprudenzjali fuq il-materja, bl-ewwel sentenza rilevanti citata tkun **D. Peak Limited v. Avukat tal-Istat et**[20], u qalet hekk:

> 12. Dan m'huwiex l-ewwel każ fejn din il-Qorti ġiet mitluba tiddetermina jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-sid f'ċirkostanzi fejn dan ikun xtara l-fond għal prezz irriżorju / baxx, preċiżament għax il-fond kien soġġett għal kirja mħarsa bil-liġi, u għamel qligħ kapitali enormi (minħabba l-awment fil-valur tal-proprjeta' matul is-snin).
> 13. Fil-każ bl-ismijiet **Danel Company Limited v. L-Avukat tal-Istat et**[21], is-soċjeta attriċi kienet xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) meta skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500.
> ...
> 14. Fil-każ hawn fuq imsemmi l-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li ma kien hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi.
> ...
> 15. Każ ieħor fejn il-Qorti Kostituzzjonali ma sabet l-ebda ksur huwa dak bl-ismijiet **Joseph Camilleri et v. Avukat**

[18] Fol. 72
[19] Rik. Nru. 206/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 20.1.2025
[20] Rik. Nru. 6/21, Qorti Kostituzzjonali, 25.1.2023
[21] Rik. Nru. 393/21, Qorti Kostituzzjonali, 12.7.2023

tal-Istat et[22]. F'dan il-każ l-atturi kienu xtraw il-proprjetà għal €61,000, prezz ferm inqas mill-valur tas-suq fl-istess żmien ta' circa €218,000, preċiżament minħabba l-fatt li kienet soġġetta għal kirja protetta. Dan wassal biex l-investiment tagħhom sar bi prezz baxx ħafna meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles.

16. Relevanti wkoll huwa dak li pprovdiet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-25 ta' Ottubru 2023 fil-każ bl-ismijiet **44 Main Street Limited v. L-Avukat tal-Istat et**[23] ...

17. Żewġ każijiet oħra b'ċirkostanzi simili huma dawk bl-ismijiet **Professur Mark Brincat et v. L-Avukat Ġenerali et**[24] u **Gordon Grima Baldacchino v. L-Avukat tal-Istat et**[25].

18. Fil-każ bl-ismijiet **Professur Mark Brincat et v. L-Avukat Ġenerali et** l-atturi kisbu l-fond fl-aħħar ta' Novembru tal-1990 b'nefqa ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), illum erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75), waqt li fl-2015 il-fond ġie stmat li jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000).

...

23. Fil-fehma ta' din il-qorti huwa ironiku illi l-attur qed jgħid illi sofra ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu minħabba l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-każ tiegħu meta kien proprjament minħabba l-applikabilita' tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi illi hu akkwista l-proprjetà in kwistjoni għal prezz baxx ħafna i.e. għal ftit iktar minn 6.5% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles fl-2003! L-investiment tiegħu sar bi prezz irriżorju għall-aħħar meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles preċiżament minħabba l-fatt li l-proprjetà kienet soġġetta għal kirja u qbiela protetta ai termini tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi.

[22] Rik. Nru. 641/21, Qorti Kostituzzjonali, 18.11.2024
[23] Rik. Nru. 317/21, Qorti Kostituzzjonali, 25.10.2023
[24] Rik. Nru. 62/2014, Qorti Kostituzzjonali, 22.1.2024
[25] Rik. Nru. 492/2021, Qorti Kostituzzjonali, 29.4.2024

15. Din il-Qorti taqbel, u taghmel taghha ghal kollox, dan ir-ragunament. Ghalkemm il-prezz li r-rikorrenti hallset lil hutha ma kienx irrizorju tant, daqs fil-kazijiet l-ohra msemmija fil-bran appena citat, xorta wahda kien prezz vantaggjuz ghall-ahhar li r-rikorrenti gawdiet minnu ghall-gwadann taghha, b'rihet il-ligi impunjata. Oltre dan, f'dan il-kaz, din il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll li:

(i) sal-ftuh tas-successjoni ta' ommha fl-2007, ir-rikorrenti kellha biss kwota indiviza ta' ottava parti (1/8)[26] biss, kwantu ghal nofsha f'komproprjeta', u n-nofs l-iehor (1/16) f'nuda proprjeta' biss, ghaliex ommha kellha jedd ta' uzufrutt bid-disposizzjonijiet dwar successjoni *ab intestato*, u inkluz f'dak il-jedd ta' uzufrutt kien hemm ukoll il-jedd li tippercepixxi l-frottijiet;

(ii) bejn 2007 u 2020, ir-rikorrenti kellha kwota indiviza ta' kwarta parti (1/4) f'komproprjeta';

(iii) minkejja li kienet taf li l-kirja hija kontrollata skond l-Ordinanza, fi zmien meta dik l-Ordinanza ma kinetx ghadha tippermetti zieda fil-kera mar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ghazlet li taghmel nefqa kapitali biex takkwista l-bqija tal-fond minghand hutha;

(iv) ir-rikorrenti saret sid tal-fond shih, bi prezz vantaggjuz ghall-ahhar, ghaliex hallset anqas minn terz ta' prezzu fis-suq miftuh[27], meta tqis li l-inkwilina diga' kellha 80 sena;

(v) ftit xhur biss wara dan l-akkwist, ir-rikorrenti inghatat id-dritt, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li titlob awment sostanzjali fil-kera, sa 2% (tnejn fil-mija) tal-valur tieghu fis-suq miftuh, u mhux tal-prezz li effettivament harget biex gie jappartjeni kollu lilha, u dan id-dritt ta' azzjoni setghet prosegwietu ghall-vantagg uniku u esklussiv taghha wara l-31 ta' Mejju 2021.

[26] In-nofs li kellu l-missier maqsum bejn erbat ulied *ab intestato*

[27] Sena u nofs wara l-fond shih gie stmat li kien jiswa €190,000, u ghalhekk il-kwota ta' tlett kwarti (3/4) akkwistata mir-rikorrenti *pro rata* kienet tiswa €142,500, meta r-rikorrenti hallset taghha €49,980 biss

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

> 1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu 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**[28], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> *"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance 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,*

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

James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"

...

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

(a) Principle of lawfulness

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 peaful 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[29] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

[29] Enfasi tal-Qorti

18. Ma hemmx dubju li l-legislatur ghandu d-diskrezzjoni li jdahhal fis-sehh ligijiet li jaqdu interessi generali, bhalma hu l-interess li jassigura li min m'ghandux mezzi proprji biex jippartecipa fis-suq miftuh, jigi mghejjun b'mizuri socjali biex xorta wahda jkollu residenza adegwata disponibbli. Dan kien l-iskop wara d-dhul, u z-zamma, fis-sehh tal-Ordinanza, ghal tant decenji. Solitament, din il-mizura legislattiva tikkozza ghaliex iddewmet wisq fis-sehh, minghajr aggustament, f'realta' socjali li nbidlet kompletament u li ma baqghetx tiggustifika s-severita' tal-kontrolli originali. F'dan il-kaz, ghalkemm huwa minnu li, ghaz-zmien bejn it-30 ta' April 1987 u t-30 ta' Settembru 2020, kien hemm avarija sostanzjali bejn il-kera li kienet qed tippercepixxi r-rikorrenti ghall-kwoti indivizi li kellha f'komproprjeta' shiha minn dan il-fond, u l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh[30], liema avarija ma setghetx tkun indirizzata bil-ligi ordinarja fl-Ordinanza kif fis-sehh f'dak iz-zmien, din il-Qorti jidhrilha li dak l-mizien mhux biss ibbilancja, imma miel ferm favur ir-rikorrenti meta din akkwistat bi prezz vantaggjuz, proprju b'rihet dawn ir-restrizzjonijiet, il-bqija tal-jedd ta' proprjeta' fuq dan il-fond.

19. Konsegwentement, din il-Qorti tikkonkludi li l-akkwist vantaggjuz li ghamlet ir-rikorrenti, tal-bqija tal-fond minghand hutha, meta kien diga' soggett ghall-kontrolli impunjati, u b'rizultat dirett ta' dawk l-istess kontrolli, holoq il-*"fair balance"* li huwa mehtieg ghall-protezzjoni ta' dan id-dritt fundamentali.

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 Annie Xuereb, billi:

(i) tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

[30] Ara tabella, fol. 72

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

(iii) konsegwentement, tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur