QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Mejju 2019

Numru 1

Rikors Nru. 45/2017

Agnes Gera de Petri Testaferrata

vs

Avukat Generali u Lombard Bank Malta p.l.c.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-30 ta' Mejju 2017 li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija proprjetarja unika tal-fond originarjament numerat ufficjalment 68 u 68A fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

Illi l-fond fuq imsemmi kien inghata f'idejn is-socjeta intimata, dak iz-zmien Lombard Bank Malta Limited, minn missier l-esponenti, cioe il-Baruni Lino Testaferrata Bonici, taht titolu ta' kera, skond termini u kundizzjonijiet kif imfissra fl-iskrittura privata tal-11 ta' Novembru tas-sena 1977 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra "A");

Illi l-fuq imsemmija kirja saret ghal terminu ta' tletin (30) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel ta' Ottubru, 1977, bl-ewwel hmistax (15) il-sena rninnhom di fermo, filwaqt illi it-tieni perijodu ta' hmistax (15) il-sena kien di rispetto;

Illi s-socjeta intimata nkorporat dan il-fond proprjeta tal-esponenti ma fond iehor li jgib in-numru 67, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta minn fejn hija topera kummerc bankarju;

Illi fl-eghluq tat-terminu ta' tletin (30) sena l-esponenti baghtet tavza lis-socjeta intimata li hija ma kienetx ser iggedded il-kirja tal-fond proprjeta taghha u talbet illi

tinghata Iura f'idejha l-pussess ta' dan l-istess fond (kopja tal-ittra relattiva hawn annessa u mmarkata bl-ittra "B");

llli madanakollu s-socjeta intimata baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni billi ppretendiet li t-titolu ta' lokazzjoni minnha vantat baqa' garantit lilha permezz tal-ligjiet vigenti f'dak iz-zmien u cioe bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Hija ghalhekk baqghet tippretendi li thallas ammont ta' kera ta' Lm934 (illum ekwivalenti ghal €2,175.63) fis-sena, cioe l-ahhar kera li kienet giet iffissata b'referenza ghas-snin 2002 sa 2007, skond l-iskrittura privata tas-sena 1977 aktar il-fuq imsemmija;

Illi fis-sena 2009 il-Parlament Malti ghadda ligi, cioe I-Att X tas-sena 2009, li biha huwa dahhal numru ta' emendi ghall-ligi tal-kera fosthom illi, sa fejn jirrigwarda kirjiet kummercjali, l-ammont ta' kera pagabbli kellu jizdied bil-mod kif hawn taht spjegat:
"1531D.(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.

(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta kif jista jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmija regolamenti."

Illi ghalhekk fis-sena 2010, is-socjeta intimata ppretendiet li hija ghandha tkompli tokkupa l-fond proprjeta tal-esponenti versu I-hlas ta' kera skond dak minnha mhallas sas-sena 2009, kif awmentat bi hmistax fil-mija (15%), u hija addottat dan l-istess awment anke ghas-snin 2011, 2012 u 2103 kif jirrizulta mid-dokument li gie anness ma ittra mibghuta mis-socjeta intimata lill-esponenti datata 24 ta' Frar, 2015 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra "C". Ir-rikorrenti rrispondiet ghal din l-ittra b'ittra ohra mibghuta mir-rapprezentant legali taghha datata 13 ta' Marzu, 2015 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra "D";

Illi l-esponenti kemm il-darba esprimiet il-hsieb taghha mar-rapprezentanti tas-socjeta intimata illi l-kera tal-fond hija wahda irrizorja b'paragun mar-rati kurrenti ghal kiri ta' fondi simili ghal dak in kwistjoni u saru negozjati bejn l-esponenti u s-socjeta intimata sabiex, fost affarijiet ohrajn, tigi ffisata kera gusta;

Illi madanakollu qatt ma ntlahaq qbil dwar kera gusta li ghandha tithallas mis-socjeta intimata bhala korrispettiv ghat-tgawdija minnha ta' hwejjeg l-esponenti u minnflok, is-socjeta intimata qed tippretendi li l-kera ghas-snin 2014 il-quddiem kellha tigi awmentata semplicement b'hamsa fil-mija (5%) kif jidher rnid-dokument "C" aktar il-fuq imsemmni;

Illi s-socjeta intimata topera bank kummercjali li fis-sena finanzjarja 2015 ggenera profit net ta' erba' miljuni tlett mija u tmenin elf ewro (€4,380,000) u cioe mhux xi negozju zghir li ma jiflahx ihallas ghal kirja skond il-kundizzjonijiet vigenti tas-suq,

izda hija xorta wahda qed tippretendi li ghandha tibqa thallas strettament skond dak li jipprovdi l-fuq imsemmi artikolu u xejn aktar u cioe rata ta' kera li kienet giet stabbilita Iura fis-sena 1977 kif minimament awmentata;

Illi l-artikolu aktar il-fuq citat jirrikonoxxi d-dritt tas-sid li jercievi kera li tkun tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq tant illi jitkellem dwar indici tal-valur kummercjali tal-proprjeta, izda fin-nuqqas tal-partijiet li jaqblu dwar x'ghandha tkun il-kera gusta, u fin-nuqqas tal-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni li jippubblika l-indici msemmi fil-ligi sabiex il-kera gusta tigi stabbilita skond tali indici, jipprovdi ghal awment baxx ferm ta' hamsa fil-mija (5%), irrispettivament mill-ammont originali ta' kera fuq liema jsir l-awment kontemplat u mill-karateristici tal-fond in kwistjoni, bhal ma huma il-lokalita fejn ikun jinsab u l-posizzjoni tieghu, kif ukoll id-daqs u l-iskop ghalliema saret il-kirja;

Illi l-esponenti mhijiex taccetta hlas ta' kera minn ghand is-socjeta intimata u s-sitwazzjoni ilha hekk ghal snin twal;

Illi bhala fatt il-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni baqa' ma ppubblika l-ebda indici kif mistenni mill-artikolu fuq citat, nonostante it-trapass tal-fuq minn tlett snin minn meta dan kien mehtieg u ghalhekk, b'effett ta' dan l-istess artikolu, is-socjeta intimata gja wettqet l-awment bil-hamsa fil-mija (5%) u qed tinghata l-fakulta illi fl-iskadenza li jmiss thallas l-ammont miseru ta' elf u mitt ewro (€1,100) kull tlett xhur ghal fond fl-aktar triq principali fil-Belt Valletta, cioe fi Triq ir-Repubblika;

Illi ghaldaqstant l-applikazzjoni tal-artikolu 1431D tal-Kodici Civili ta' Malta (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fil-konfront tal-esponenti qed jaghti vantagg kunsiderevoli lis-socjeta intimata fuq l-esponenti billi nehha l-jedd minn idejn l-esponenti li tinnegozja b'mod effettiv kera xierqa bhala kumpens dovut mis-socjeta intimata ghat-tgawdija tal-fond proprjeta tal-esponenti, u qed jikkostringi Iill-esponenti tissubixxi imposizzjoni ta' kera ferm aktar baxxa minn dak li suppost hu dovut lilha skond il-kundizzjonijiet tas-suq. B'dan il-mod l-esponenti gia giet u ghada qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghha minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-ammont ta' kera li s-socjeta intimata qed tippretendi li ghandha thallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizju reali tal-istess fond, liema valur jirrizulta minn stima tal-Perit Godwin P. Abela datata 12 ta' Mejju, 2017 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra "E";

Illi ghalhekk l-esponenti thoss illi fil-konfront taghha qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana billi hija qed tigi privata mit-tgawdija tal-proprjeta taghha sitwata fi Triq ir-Repubblika fil-Belt Valletta, minghajr ma qed tinghata kumpens gust ghal tali privazzjoni;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra:

1. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluz li taghti l-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u takkorda kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghha qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeea tad-Drittijiet tal-Bneidem u dan billi hija qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghha li tinsab fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta minghajr ma qed tinghata kurnpens adegwat;

2. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern rna hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta;

3. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti trid iggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta in kwistjoni;

4. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

5. Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stane li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-ligi senjatament il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz tieghu il-bank intimat ghadu qed jokkupa l-fond in kwistjoni dahlet fis-sehh ferm qabel l-awtur tal-attrici dahal ghal ftehim lokatizju mal-bank intimat u ghaldaqstant l-awtur tal-attrici dahal ghal fethim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Allura ghandu jipprevali l-principju pacta sunt servanda;

7. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-bank intirnat fuq bazi legali;

8. Illi jekk l-attrici wirtet il-proprjeta minghand missierha hi dahlet fiz-zarbun tieghu u allura hija marbuta b'dak li ghamel hu daqslikieku kien sar minnha;

9. Illi jigi rilevat illi meta erbghin sena ilu l-kera kienet tithallas kienet tammonta ghal Lm580 fis-sena is-sidien ma kienux jillanjaw ghax dik kienet kera tajba hafna ghal dak iz-zmien u ghalhekk il-lanjanzi mhumiex xierqa jew gustifikati. Illi tali kirja baqghet ikkunsidrata bhala kera tajba ghal numru konsiderevoli ta' zrnien;

10. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-ligijiet tal-

kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

11. Illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

12. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta;

13. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegt fis-suespost l-esponenti jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-Iesgislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

14. Illi jinghad ukoll illi l-Qorti ma ghandiex il-funzjoni Iegislattiva li tiffissa l-kera izda dik li twettaq il-ligi li tirregola l-kera;

15. Illi bl-emendi li sehhew fil-ligi fl-2009 gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera u anke wara certu zmien u taht certu kundizzjonijiet ghar-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi hasbu li ghal dak li jirrigwardja kirjiet kummercjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll hemrn il-mod kif il-kera tigi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirrizulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghha;

16. Fil-kaz tar-rikorrenti l-ammont ta' kera li hija qed tippercepixxi mhijiex daqstant sproporzjonata tenut kont ukoll tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta fis-suq hieles;

17. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta (App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009) irrikonoxxiet 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.";

18. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

19. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe l-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

20. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalita l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioe fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni;

21. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Lombard Bank Malta p.l.c. li tghid hekk:

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti tindika fl-ewwel talba taghha li jistghu jirrizultaw ragunijiet ulterjuri waqt it-trattazzjoni tar-rikors promotur ghall-vjolazzjoni minnha allegata. Illi sabiex l-esponenti ikollha l-opportunita li tiddefendi ruhha, u sabiex jigu evitati sorprizi, ir-rikorrenti ghandha tindika mal-ewwel permezz ta' nota ir-ragunijiet kollha in sostenn tat-talba taghha.

Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilha ai termini tal-ligi u ghalhekk din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha li tisma l-kawza ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma ghal kollox infondanti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghas-segwenti ragunijiet:
Illi fi tliet okkazjonijiet (i) meta missier ir-rikorrenti iffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond 68A, Triq ir-Repubblika, Valletta fis-16 ta' Ottubru 1968, (ii) meta iffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond 68, Triq ir-Repubblika, Valletta fid-9 ta' Marzu 1971 u, (iii) meta iffirma skfittura ta' lokazzjoni ohra li inkorporat iz-zewg fondi, 68 u 68A, Triq ir-Repubblika, Valletta fil-11 ta' Novembru 1977, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien diga vigenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha billi l-konsegwenzi tal-ligi kienu ben maghrufa fil-mument li nholqot il-lokazzjoni de quo;

Illi l-istat tal-ligi llum huwa addirittura aktar favorevoli ghal sid-il kera minn dik li kienet il-posizzjoni meta saret il-lokazzjoni de quo billi inter alia (a) il-ligi issa qed tipprovdi ghal awment awtomatiku fil-kera pattwita minn sena ghal sena - Artikolu 1531D u (b) qed timponi terminu ghal tmiem il-lokazzjoni - Artikolu 15311. Meta saret il-lokazzjoni

de quo il-ligi ma kienet qed timponi l-ebda awment awtomatiku tal-kera u kienet qed tikkontempla r-rilokazzjoni tal-fond lokatizzju. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali taghha giet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo;

Illi inoltre, missier ir-rikorrenti, dejjem kien ben konxju illi kien qieghed jiftiehem ma' Bank u li l-fond ghalhekk kien ser jintuza ghal skopijiet kummercjali ghaliex, addirittura, rabat lis-socjeta eccipjenti bil-klawsola numru hamsa (5) tal-iskrittura li tipprovdi illi l-fond jista' jintuza biss "for the business of banking" u ghalhekk ir-rikorrenti ma hijiex f'posizzjoni illi targumenta illi s-socjeta eccipjenti qeghda tiehu xi vantagg konsiderevoli ghad-detrirnent tad-drittijiet taghha jew l-aventi kawza taghha;

Illi minghajr pregudizzju, u f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti ssib illi tezisti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif esposti fir-rikors promotur, it-talba tar-rikorrenti ghal rimedju opportun ghandha tigi michuda fil-konfront tas-socjeta eccipjenti billi l-istess socjeta kienet u baqghat dejjem tagixxi entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Agnes Gera de Petri xehdet li hija propretarja unika tal-fond in kwistjoni. Spjegat fid-dettal il-provvenjenza tat-titolu taghha u qalet li l-fond kien inkera l-ewwel darba lill-intimati fis-16 ta’ Ottubru 1968 imbaghad fil-25 ta’ Frar 1971. Imbaghad fil-11 ta’ Novembru 1977 l-awturi taghha, l-Baruni Lino Testaferrata Bonici, kien iffirma skrittura mal-Lombard Bank (Dok. fol. 5 et seq.) li biha kellhom jigu regolati l-kirjiet li gew konsolidati u eztizi. Il-fond kien inghaqad ma’ fond iehor biswit, numru 67. Il-kirja saret ghal 30 sena dekorribbili mill-1 ta’ Ottubru 1977 u fl-iskrittura kienu ddikjaraw fost ohrajn li “It is agreed that the present document shall be the sole document regulating the relations between the parties thereto with respect to the premises”. Fl-eghluq it-30 sena hija kienet avzat lil Bank li ried lura l-pussess tal-fond (ara Dok B fol. 10). Madankollu l-Bank baqa’ jokkupa l-fond billi ppretenda li l-kirja minnu vantata kienet protetta permezz tal-ligi vigenti dak iz-zmien cioe l-Kap. 69 (ara fol. 312). Il-

Bank ippretenda li jibqa jhallas bil-Lm934 fis-sena, cioe l-ahhar kera ffissata b'referenza ghas-snin 2002 sa 2007 skond l-iskrittura tan-1977 (ara fol. 6). Illi bl-emendi tan-2009 il-kirjiet kummercjali gew regolati skond l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16. Il-Bank intimat, fil-2010 awmenta l-kera b'15% u ghamel l-istess ghat tlett snin sussegwenti skont il-ligi (Dok. C). Illi hija esprimiet mal-bank il-hsieb taghha li dina l-kera kienet wahda rrizorja b'paragun mar-rati kurrenti ghal kiri ta' fondi simili u saru negozjati sabiex tigi ffissata kera gusta billi hija ma kellhiex oggezzjoni li tidhol f'kirja gdida mal-bank basta fuq termini gusti ghalkemm dejjem sostniet li kellha dritt li tiehu lura pussess tal-bank. Hi kienet qabbdet lill-Perit Godwin Abela biex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond. Kienet anke ghaddiet abbozz ta' kirja gdida lill-Bank izda ma ntalhaqx qbil u l-Bank ippretenda li jhallas b'kera awmentata b'5% skond il-ligi billi l-kirja kienet protetta. Hi ezibit annual returns tal-Bank biex turi l-profit li qed jaghmel u li hu jiflah ihallas kera skond il-kondizzjonijiet vigenti tas-suq u li m'ghandux bzonn protezzjoni qiesu kien xi 'social case'. Hi ma accettax il-kera li qed joffri l-bank ghax mhjiiex gusta u din il-kera qed tigi depozitata l-Qortil (Dok. D fol. 14). Billi ma ntlahaqx ftehim kellha tigi prezentata dina l-kawza.

Fuq kontroezami wiegbet li wara l-iskadenza tat-tletin sena miftiehma hija ma kinitx aktar marbuta mal-Bank. Hi ma kinitx mexxiet bl-izgumbrament tal-bank billi s-Sur Said kien ighidilha biex jitkellmu imma ghaddew hdax il-sena u ma sar xejn. Il-kirja originali kien ghal skop ta' kummerc bankarju.

Alfred Gera De Petri xehed dwar kif il-post gie jmiss lill-mara tieghu, ir-rikorrenti. Meta skada t-terminu tal-lokazzjoni tal-post il-mara tieghu m'accettatx il-kera. Fin-1990 kienu bdew jinnegozjaw mal-Bank billi dana ried ikabbar il-bank u ried jikri ambjenti ohra minghand ir-rikorrenti (Dok. GDP1) izda ma ntlahaqx ftehim. Fil-23 ta' Awwissu 2007 il-mara tieghu kienet infurmat il-bank li ma kinitx intenzjonata ggedded il-kirja. Il-Bank wiegeb li ma kienx ser jirritorna l-fond. Kienu sar diskuzzjonijiet ma' Joe Said imma ma wasslu mkien. Il-mara kienet baghtet ittra ufficjali (Dok. GDP3 fol. 313) u l-bank irrisponda (Dok. GDP4) li t-talba tar-rikorrenti kienet infondata. Kienu regghu bdew jitkellmu mas-Sur Said u anke ghamlu proposta (Dok. GDP5) li pero ma gietx accettata.

Fuq kontroezami wiegeb li l-proprjeta giet ghand il-mara meta miet iz-ziju taghha fin-1988. Hi m'accettatx il-kera avolja l-lokazzjoni kienet taghlaq fil-2007 billi l-bank ried ikabbar u huma riedu li l-kirja tan-1977 tkun kirja wahda mal-ohrajn u b'hekk izidu l-kera. Huma kienu tal-fehma li ladarba l-bank irid ikabbar allura ghandhu jhallas aktar minkejja li l-kuntratt tan 1977 kien ghadu in vigore. Hu ma semma xejn dwar il-kuntratti tan-1968 u 1971 billi l-lokazzjoni tan-1977 kellha tirregola kollox. Il-mara ma pprezentatx kawza ghaz- zgumbrament tal-bank quddiem il-Qorti ordinarji billi kienu fi trattativi.

Dr Andrea Gera De Petri xehed li hu ilu hafna snin ighin lill-ommu, ir-rikorrenti, fl-amministrazzjoni tal-proprejta taghha. Hu kkonferma dak li xehdet ommu fl-affidavit taghha. Kien ha parti fit-trattativi mal-Bank biex issir kirja gdida.

Joseph Said, Kap Ezekuttiv, CEO u Direttur tal-Lombard Bank, xehed li meta dahal fil-kariga fl-1998 l-ftehim in kwistjoni kien diga hemm. Kienu saru diskuzzjonijiet mar-rikorrenti billi l-Bank kellu binja fuq in-naha ta' wara u xtaq jixtri jew jikri spazju zghir minghand ir-rikorrenti biex jikkonnetti parti li kellhom minn naha ta' Fredrick Street ma' dik ta' Republic Street. Ir-rikorrenti pero riedet ftehim gdid u tikri biss. Ma kienx intlahaq ftehim billi r-rikorrenti kienet qed titlob €100,000 fis-sena ghal dan l-ispazju u ghal kirja li kien diga hemm (ara Dok. fol. 317) Hu ried jinnegozja u mhux itawwal kif gie allegat.

Fuq kontroezami wiegeb li skond il-ligi l-Bank jista' jibqa' fil-post sal-2028. Huma ma kienux accettaw it-talba ta' €100,000 u r-rikorrenti ma riditx tinnegozja fuq prezz.

Il-Perit Godwin Abela xehed li hu kien inkarigat jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-post u kkonferma r-rapport li huwa hejja datat 12 ta' Mejju 2017 (ara Dok. fol 15 u 17). Hu spezzjona l-fond fit-3 ta' Mejju 2017. L-area tal-basement hija 83.25mk.

Fir-rapport hemm imnizzel hekk:

> The basis of valuation was the capitalizatiion of current commercial rents, taking into account the open market rental rates for comparable properties in the area, a property discount rate of 7.00% and an initial yield of 6.00%. Comparable commercial rental rates for the area were taken as follows:

Ground floor retail/public service area at €850 per square metre pa
Basement recreational facility & storage at €300 per square metre pa

The current open market value of the premesis is €1,450,000
The current open market annual rental value is €87,000

For the years 2012
The market value was €880,000
The rental value was €48,400
For the years 2007
The market value was €535,000
The rental value was €29,425

Perit Paul Buhagiar, prodott mill-Avukat Generali, xehed li huwa kien gie inkarigat li jivvaluta l-post. Il-kejl ta' 58 u 72 hadu minn fuq il-pjanta li tawh l-inkwilini. (Dok. PB1 u 2). Skont il-pjanti ezibiti l-kantina hija akbar mill-ground floor. Ighid li jista jkun li hemm xi diskrepanzi tal-konfini minn fejn tibda u tispicca l-proprejta. Kien hemm bdil strutturali ghax il-binja saret parti minn binja ohra. Lilu kienu tawh il-qisien u huwa ma ghamilx survey ezatt tal-post. Hu hareg il-valur tal-proprjeta per square metre. Hu ghamel il-valur tal-ground floor bil- €500 per square metre u l-basement €167 per square metre. Hu hadem fuq 58.18 u mhux 53.18 – ghalhekk hemm differenza ta' 5 square metres ohra cjoe valur ta' €2,500 izjed. Ir-rata ta' €500 hu gabha billi ghamel market research fuq il-Belt. Hu ikkalkola fuq kera freehold. Ir-rata fil-2007 kwazi taqbel ma' dik tal-Perit G. Abela izda mhux l-stima tal-2018. Hu ma kien inkarigat li jaghmel stima tal-valur tal-post.

Fir-rapport Dok. AG2 il-Perit Buhagiar ighid li reggha spezzjona l-post fil-27 ta' Dicembru 2018 sabiex jigi accertat il-qisien tal-post b'mod ezatt kif ordnat mill-Qorti (verbal fol. 370). Il-bank ipprovda survey tal-post li kien ikkonfermat korrett minn qisien li ttiehdu fuq il-post. Din ir-relazzjoni qed tissostitwixxi ir-relazzjoni l-ohra tieghu datata 31 ta' Ottubru 2018. Is-sit ghandu arja superficjali ta' 91.17 metri kwadri fil-pjan terran u 82.79 metri kwadri fil-pjan tal-kantina. Meta iqis ufficcju jew hanut f'din il-parti tal-Belt dan igib fis-suq kurrenti kera annwali ta' madwar €500 kull metru kwadru. Il-kera tal-kantina ma taqbizx it-terz tal-kera tal-pjan terran ghal kull metru kwadru. Meta wiehed iqis il-qies tas-sit, il-lokazzjoni u s-suq tal-kera tal-postijiet simili fl-istess vicinanzi jasal ghal valutazzjoni ta' kera annwali ta' €59,500. Tabella 1 turi l-varjazzjoni tal-kera ghal dawn l-ahhar 27 sena meta wiehed iqabbel

ir-rata ta' tkabbir fil-valur tal-proprejta. Il-valuri fit-tabella jirriflettu r-relazzjoni diretta bejn il-kera u l-valur tal-proprjeta mal-medda taz-zmien. Hu hadem ir-rata hekk: €500/mk x (91.17mk x 1/3 x 82.79mk) = €59,383 - €59,500 (mqarreb ghall-eqreb €500)

Eccezzjonijiet preliminari

In vista tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat Lombard Bank, ir-rikorrenti verbalizzat (fol. 32) li l-lanjanza taghha hija dwar l-vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta minhabba l-mod kif il-kera hija kkontrollata u l-kirja protetta.

Prova tat-titolu

L-intimati Avukat Generali eccepixxa illi r-rikorrenti trid iggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni u li hija ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni.

Jigi rilevat li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza billi din ma hijiex kawza rivendikatorja tal-proprjeta'.

Fis-sentenza fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017 il-Qorti qalet hekk :-

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l- artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhal li kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost. 27/03/2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor. Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

Ir-rikorrenti xehdet bil-gurament dwar il-provvenjenza tat-titolu taghha u pprezentat diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, denunzji, u skritturi ta' kirijiet li huma prova tal-kontenut taghhom (ara Dok. ATB2 et seq.)

Il-fatt li l-Bank kkonferma li kien u ried ihallas il-kera tal-fond u anke dahal fi trattativi mar-rikorrenti ghal kirja gdida jikkostitwixxi indikazzjoni qawwija li l-Bank jirrikonoxxi d-dritt tal-istess rikorrenti li tippercipixxi l-kera tal-fond. Sal-prezentata tal-proceduri odjerni ma jirrizultax li kien hemm xi kontestazzjoni fir-rigward.

Kwantu ghal kontestazzjoni l-ohra li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni, jirrizulta mill-atti li l-istimi pprezentati mill-Perit Godwin Abela fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti jirreferu ghall-perjodu wara s-sena 2007 cioe wara li spicca t-terminu tal-lokazzjoni tan-1997 u minn meta r-rikorrenti bdiet tilmenta dwar kera baxxa.

Rimedju ordinarju

L-intimat Lombard Bank eccepixxa li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilha u ghalhekk il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha li tisma' l-kawza ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 46(2) tal- Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso ghall-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa jsostni li r-rikorrenti ma rrikorrietx fil-Qorti ordinarja ghall-izgumbrament tal-bank intimat.

Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali gew stabiliti principji li ghandhom jigu segwiti biex il-Qorti tqis jekk huwiex minnu li r-rikorrenti kellha ghad-dispozizzjoni taghha rimedju alternativ effettiv. Ilum huwa assodat li biex il-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tar-rikorrenti. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrenti ikollha l-opportunita fil-ligi ordinarja li takkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi (**Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs**, Kost 16/01/2006; **Mediterranean Film Studios Ltd vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et**, Kost 31/10/2003); u **Ryan Briffa vs Avukat Generali**, Kost 20/03/2014), fejn il-Qorti Kostituzzjonali gabret il-principji applikabbli fil-materja).

Il-bank intimat ma spjegax liema kien r-rimedju effettiv u adegwat li r-rikorrent kellha tizawrixxi imma waqt is-smigh tal-provi u mid-domandi li saru lir-rikorrenti jidher li l-intimat kien qed jirreferi ghal proceduri ta' zgumbrament.

Jigi osservat li gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna u anke mill-Qorti ta' Strasburgu li l-possibilita li sid jagixxi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex konsidrata bhala rimedju effettiv f'cirkostanzi bhal dawn. (Ara **Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et**, PA 04/06/2018; **Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 27/03/2015 u **Ghigo vs Malta**, No. 31122/05, 26 December 2006).

Illi l-kriterji rigidi (Art. 4 Kap. 69) li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fic-cirkostanzi tal-kaz li jkun. Lanqas l-emendi tal-2009 ma huma bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li kienet hafna inqas minn dik tas-suq, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Inoltre r-ripreza tal-pussess tal-fond hija remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li jridu jigu sodisfatti qabel ma l-Bord jilqa` talba f'dak is-sens.

Huwa car ghalhekk li r-rikorrenti ma kelliex rimedju ordinarju potenzjalment effettiv ghal lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali minnha sollevati kieku ressqet l-ilment taghha quddiem il-Bord li jirregola l-Kera ghal awment tal-kera jew zgumbrament tal-bank.

Kontestazzjoni

Illi r-rikorrenti tissottometi li wara li skada t-terminu ta' tletin sena tal-lokazzjoni li kienet saret fin-1977 mill-awturi taghha, is-socjeta intimata baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni billi ppretendiet li t-titolu ta' lokazzjoni baqa garantit lilha permezz tal-ligjiet vigenti u bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Issostni li l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 jirrikonoxxi d-dritt tas-sid li jercievi kera li tkun tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq tant illi jitkellem dwar indici tal-valur kummercjali tal-proprjeta, izda fin-nuqqas tal-partijiet li jaqblu dwar x'ghandha tkun il-kera gusta, u fin-nuqqas tal-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni li jippubblika l-indici msemmi fil-ligi sabiex il-kera gusta tigi stabbilita skond tali indici.

Ir-rikorrenti tghid li l-imsemmi artikolu jipprovdi ghal awment baxx ferm ta' hamsa fil-mija (5%), u dana irrispettivament mill-ammont originali ta' kera fuq liema jsir l-awment kontemplat, il-karateristici tal-fond, bhal ma huma il-lokalita fejn ikun jinsab u l-posizzjoni tieghu, kif ukoll id-daqs u l-iskop ghal liema tkun saret il-kirja. Ghalhekk b'effett ta' dan l-artikolu, is-socjeta intimata qed tinghata l-fakulta illi fl-iskadenza li jmiss thallas l-ammont miseru ta' elf u mitt ewro (€1,100) kull tlett xhur ghal fond fl-aktar triq principali fil-Belt Valletta, cioe fi Triq ir-Repubblika. B’hekk qed jitnehhilha l-jedd li tinnegozja b'mod effettiv kera xierqa bhala kumpens ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni. L-ammont ta' kera li s-socjeta intimata qed tippretendi li ghandha thallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizju reali ta' l-istess fond, kif jirrizulta mill-istima tal-Perit Godwin P. Abela.

L-intimati wiegbu li t-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-intimat Avukat Generali eccepixxa n-nuqqas ta' applikabilita tal-Artiko1 u 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern ma hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b’mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta’ ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist:
>
> (a) ghall-hlas ta’ kumpens xieraq;

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu “interess” li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjta izda anke meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-kontroll tal-kera u tal-kirja, taht il-Kap. 69 u l-emendi tat-2009, tista' biss tissarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, u **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019).

Illi jigi rilevat pero li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (ara pagna 19 para. 2) ir-rikorrenti ddikjarat li ghaliha s-sejbien favur taghha ta' lezjoni a tenur tal-Konvenzjoni huwa sufficjenti sabiex it-talbiet taghha jigu akkolti u ghalhekk mhijiex tinsisti ulterjorment fuq ksur a bazi tal-Kostituzzjoni u ghalhekk tirritjeni ruhha sodisfatta bis-sejbien ta' ksur a bazi tal-Konvenzjoni.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti tilmenta wkoll dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu:

> Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second

> rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Gie deciz diversi drabi ritenut li

> rent-control schemes and restrictions on the 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". (ara Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) l-legalita, (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

Illi f'dan l-kaz ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw l-legalita tal-att (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u lanqas il-leggittimita tal-iskop tal-ligi imma principalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanc bejn l-interess generali u l-jedd tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tieghu.

Ir-rikorrenti ssostni li l-bank intimat m'ghandux bzonn ta' ebda protezzjoni mill-istat sabiex jissalvagwardja l-posizzjoni finanzjarja tieghu u ma jikkwalifikax bhala kaz socjali li ma jinsabx f'posizzjoni li jhallas kera xieraq skond is-suq.

Hu evidenti li f'dan il-kaz li l-interess pubbliku mhuwiex immirat at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ara kazijiet **Attard Cassar vs Malta** u **Bradshaw vs Malta**). Pero gie deciz ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Ghalhekk il-principji fuq stabiliti dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-kaz ta’ social housing u azjendi kummercjali (ara **Bradshaw vs Malta**, § 77). Din id-differenza se jittiehed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tigi biex tilliwida l-kumpens li jista jkun dovut lir-rikorrenti ghal ksur tad-drittijiet taghha.

Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, saru fl-interess pubbliku. Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta’ bilanc jew proporzjonalita` bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta’ l-individwu min-naha l-ohra. Illi pero l-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa’ kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigiex sodisfatt l-element ta’ proporzjonalita.

L-intimati eccepew li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien diga vigenti fil-mument li nholqot il-lokazzjoni de quo u ghalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha billi l-konsegwenzi tal-ligi kienu ben maghrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta minghand missierha hi dahlet fiz-zarbun tieghu u allura hija marbuta b'dak li ghamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim izda l-awtur tar-rikorrenti ma setghax jipprevedi dak iz-zmien kif kien ser jinbidel is-suq kummercjali jew li l-ligi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deciz mill-ECHR fil-kaz ta` **Zammit and Attard Cassar vs Malta** u cioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).

L-intimati ssottomettew li r-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-posizzjoni legali taghha giet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo. Jghid li gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera u ghal dak li jirrigwardja

kirjiet kummercjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 15311 tal-Kap. 16.

Illi mill-atti jirrizulta li l-kirja kienet skadiet fit-2007 u l-intimat Bank baqa' jokkupa l-fond abbazi tal-ligi Artikolu 1531D. Il-kirja kienet tiggedded bil-ligi u r-rikorrenti ma setghetx tirriprendi l-pussess tal-fond hlief wara certu zmien. Inoltre hija ma setghet tiffissa l-kera gusta u xieraq ghal-fond bil-prezzijiet tas-suq u avvolja dahlet in vigore l-ligi fil-2009.

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 il-Qorti tirrileva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija hafna inqas minn dik tas-suq, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. Ghalkemm bl-emendi li dahlu bl-Att X tal-2009 kien hemm awment fil-kera, u dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz.

L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi ghal zieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli. Jirrizulta fil-kaz odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. Ir-rikorrenti ssostni li ghalkemm l-ghan tal-legislatur kien li ssir gustizzja mas-sid effettivament din l-ligi ma lehqitx l-ghan taghha u ma offrietx bilanc gust.

Inoltre, skont l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili, il-possibilita li r-rikorrenti tiehu lura l-fond taghha tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u ghalhekk illum ghad fadal 9 snin ohra sabiex hi tkun fil-pozizzjoni li tirriprendi l-post. Sadanittant hija tibqa' kostretta ghal dan iz-zmien li baqa' li tircievi l-kera tenwa bhal ma qed idahhal fil-prezent u tibqa' jgorr piz eccessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni tal-ECHR fil-kaz ta` **Zammit and Attard Cassar vs Malta** fejn inghad hekk:

> … under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and

> unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

L-intimati Avukat Generali ssottometta illi meta erbghin sena ilu l-kera li kienet tithallas kienet tammonta ghal Lm580 fis-sena is-sidien ma kienux jillanjaw ghax dik kienet kera tajba hafna ghal dak iz-zmien. L-ilment tar-rikorrenti pero huwa li wara li ghalaq it-terminu ta' 30 sena l-fond ma giex ritornat lura lilha u l-kera bdiet tigi kontrollata minghajr ma hija kellha ebda vuci. Il-lanjanza tar-rikorrenti tibda minn meta skada t-terminu u mhux qabel, tant li tghid li mal-awturi taghha:

> It is agreed that the present document shall be the sole document regulating the relations between the parties thereto with respect to the premises.

Ghalhekk l-awturi taghha u l-intimat Bank kienu kuntenti bil-ftehim li kien hemm bejnithom izda ma jistax jinghad l-istess meta l-kera u l-kirja gew kkontrollati.

Valutazzjoni tal-proprjeta

L-intimati ssottomettew li l-lokazzjoni kienet saret "for the business of banking" u ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta illi l-Bank intimat qed jiehu xi vantagg konsiderevoli ghad-detriment tad-drittijiet taghha. Inoltre l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profit ghalhekk mill-aspett tal-proporzjonalita l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni.

Illi rigward tal-valutazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni l-perit tekniku Godwin Abela mqabbad mir-rikorrenti xehed li fil-2017:

The current open market value of the premesis is €1,450,000

The current open market annual rental value is €87,000 pa

Ghas-sena 2012:

The market value as €880,000

The rental value was €48,400

Ghas-sena 2007:
The market value was €535,000
The rental value was €29,425

Min-naha l-ohra l-Perit Paul Buhagiar mressaq mill-intimat Avukat Generali (Dok. AG2) xehed li meta wiehed jikkonsidra l-qies tas-sit, il-lokazzjoni u s-suq tal-kera tal-postijiet simili fl-istess vicinanzi jasal ghal valutazzjoni ta' kera annwali ta' €59,500 fit-2018 u €54,700 fil-2017. Ir-rikorrenti tghid li l-istima ipprezentata mill-intimati hija ferm konservattiva u li r-rati li uza l-Perit Buhagiar lanqas jaqblu.

Ir-rikorrenti xehdet li l-Bank intimat qed jippretendi li bis-sahha tal-ligi huwa ghandu jhallas biss l-ammont miseru ta' elf u mitt ewro (€1,100) kull tlett xhur cioe €4,400 fis-sena meta mill-inqas il-kera fis-sena suppost tkun bejn €60,000 u €90,000 skond stimi tal-istess periti. L-isproprozjon huwa aktar milli evidenti.

Illi minn ezami tar-rapporti tal-Periti u l-kalkoli maghmula minnhom jirrizulta li anke jekk il-Qorti kellha taccetta l-istima pprezentata mill-intimati (€54,700) id-diskrepanza bejn il-kera bil-valur fis-suq hieles u dik ta' €22,433 li bank qed jippretendi li ghandu jhallas. tibqa wahda konsiderevoli. In fatti Il-kera li l-bank qed jippretendi li kellu jhallas bejn 2007 u 2018 hija ta' €22,433. Din hija anqas min-nofs il-kera ta' sena skond l-istima tal-Perit Buhagiar (€54,700) u ftit inqas minn kwart tal-kera ta' sena wahda skond stima tal-Perit Abela (€87,000).

Stante li hemm din id- diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta in kwistjoni u l-kera li effettivament tista tircievi ir-rikorrenti skond il-ligi vigenti, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed igorru piz eccessiv fir-rigward. Ghalhekk il-principju tal-proporzjonalita fuq indikat mhux qed jinzamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jigi lez d-dritt fundamentali taghha ghall-protezzjoni kif sancit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Zgumbrament

Dwar it-talba tar-rikorrenti biex tinghata pussess lura tal-fond imsemmi l-Qorti tirrileva li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin

ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-kwistjoni tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, skont il-kaz. L-ordni ta’ zgumbrament jista’ jkun li tehtieg konsiderazzjoni ta’ fatturi ohra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u ghahekk ma humiex fil-kompetenza ta’ din il-Qorti. Dak li huwa rilevanti hu li meta jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta’ xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa’ tinghata effett bejn il-partijiet sakemm l-applikazzjoni taghha tibqa’ leziva (ara **Frendo Randon and Others vs Malta**, ECHR 22/02/2012; **Mattei et vs Awtorita tad-Djar**, Kost 05/10/2018; u **Perit David Psaila vs Avukat Generali**, Kost 28/09/2018).

Rimedju

Ir-rikorrenti ssottomettiet li ma ghandux ikun l-istat wahdu li jhallas l-ammont ta’ kumpens li l-Qorti tillikwida izda l-kundanna ghal hlas ghandha tkun fil-konfront tal-bank intimat solidalment.

Illi l-Bank intimat issottometta li t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghandha tigi michuda fil-konfront tieghu billi hu dejjem tagixxi entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehema bejn il-partijiet u entro d-dettami tal- Ligijiet ta' Malta.

Ill jirrizulta li f’dan il-kaz l-bank intimat kien qed jinqeda b’ligi tal-istat (Kap. 69 u l-emendi tat-2009) u huwa ma ghandhux jitqies li kien responsabbli ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi kien l-istat li ghadda l-ligi u hallieha fis-sehh ghalhekk hu ghandu jitqies responsabbli ghal dak il-ksur, ghax huwa d-dmir tal-istat li jara li l-ligijiet tieghu ma jiksrux id-drittijiet fondamentali tac-cittadini (**Evelyn Montebello vs Avukat Generali et**, Kost 13/07/2018).

L-Avukat Generali ssottometta li f’kaz li din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, fic-cirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji l-ohra mitluba mir-rikorrenti.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l- eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha mhijiex bizzejjed imma l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti.

Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jsib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-principju tal-proporzjonalita, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

F'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha dawn il-fatturi li ghandhom jidderminaw l-entita tal-kumpens.

-Il-fond ma kienx qed jintuza ghal xi gid socjali jew sabiex jigi evitat li inkwilin jispicca bla dar imma ghall-kummerc bankarju (ara **Fleri Soler and Camilleri vs Malta**, no. 35349/05, § 18, 17 July 2008 u **Apap Bologna vs Avukat Generali**, Kost 29/03/19);

-Il-fatt li l-bank kien u ghadu f'posizzjoni li jhallas kera xierqa;

-Ir-rikorrenti, aktar milli tizgombra l-bank, accettat li taghmel negozjati mal-Bank sabiex tigi ffissata kera gusta billi hija ma kellhiex oggezzjoni li tidhol f'kirja gdida basta fuq termini gusti;

-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;

-Il-fatt li bil-ligi fadal sal-2028 sabiex il-fond imur lura ghand ir-rikorrenti;

-Iz-zmien li damet ir-rikorrent tbati minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita (mill-2007 'l quddiem).

Abbazi ta` dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti ghandha tithallas komplessivament kumpens ta` (€80,000) ghal lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kif sancit mill-l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tiddeciedi billi:

Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-talba ghal dikjarazzjoni li kien hemm lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tiddikjara li gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiffissa is-somma ta' €80,000 bhala kumpens u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati;

Tiddikjara illi l-intimati ma ghandhomx jibqghu jgawdu l-protezzjoni li jaghtihom il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 vis-a-vis il-fond in kwistjoni; tordna li l-intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur