QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha,17 ta' Gunju 2020

Numru 2

Rikors Nru. 107/2018

John Pace, Alessandra armla minn Noel Radmilli,
Paul Radmilli u Rachel Radmilli, Mark u Marianna konjugi Pace,
Maria Pia sive Marian u Christopher konjugi Galea,
Maria u l-Imhallef Dottor Noel Arrigo,
it-Tabib Dottor in Medicina Louis Joseph u Antoinette
konjugi Sant'Cassia

vs

l-Avukat tal-Istat u
Joseph, David u Christian ilkoll Montebello

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-24 ta' Ottubru 2018 li jghid hekk:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond British Hotel, 267 Triq Santa Ursula, l-Belt Valletta b'access ukoll minn 39/40 Battery Street, Valletta li hija mikrija lill-intimati Montebello u ilha hekk mikrija mis-17 ta' Novembru 1919 mill-antenati taghhom lill-antenati tal-intimati u dan bil-kera annwali ta' €1,634.18c li tithallas b'lura kull l-10 ta' Novembru u kull l-10 ta' Mejju ta' kull sena.

ii. Illi r-rikorrenti Radmilli, Pace u Galea ghandhom 3/20 indivizi kull wiehed mil-fondi imsemmija salv ghall- konjugi Arrigo u Sant' Cassia li ghandhom 1/5 indiviz kull wiehed.

iii. Illi l-proprjeta in kwistjoni giet akkwistata minnhom mill-ereditajiet ta' Dottor Alessandro Depiro Gourgion li miet fis-26 ta' Mejju 1995, mill-eredita tal-mejta Girolama Piera Depiro Gourgion li mietet fit-23 ta' Dicembru 1986, mill-eredita ta' Anna Sant' Cassia li mietet fit-12ta' Dicembru 1996, mill-eredita ta' Miriam Pace li mietet fis-27 ta' Dicembru 2015 u mill-konsolidazzjoni tal-eredita ta' Alberta Cassar Torreggiani li mietet fil-25 ta' Lulju 2012 stante li qabel id-decess taghha hija kienet ttrasferiet in-nuda proprjeta tas-sehem indiviz taghha mill-istess proprjetajiet lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tad-29 ta' April 1992 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkat bhala Dokument A.

iv. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-Avukat Dottor Alessandro DePiro Gourgion giet publikata minn Nutar Dottor Clyde La Rosa b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1997 li estratt tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

v. Illi d-denunzja ta' Girolama sive Piera DePiro Gourgion giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond Notice of Succession Nru. 3370/1987 u li kopja tal-estratt taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C.

vi. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Anna Sant’ Cassia giet pubblikata minn Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fil-11 ta' Dicembru 1997 u li estratt tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument D.

vii. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Myriam Pace giet pubblikata minn Nutar Dottor Clyde la Rosa fl-14 ta' Novembru 2016 u estratt tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument E.

viii. Illi Noel Radmilli miet fis-17ta' April 2008 u b'dikjarazzjoni ‘causa mortis' tal-10 ta' Ottubru 2008 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument F il-wirt tieghu ddevolva fuq iz-zewg uliedu rikorrenti Rachel u Paul ahwa Radmilli.

ix. Illi din il-kirja tal-British Hotel, 267 Triq Sant' Ursula, il-Belt, Valletta, kienet tirrisali mis-17 ta' Novembru 1919 u b'effett tal-ligi baqghet tipperdura sal-gurnata tal-lum.

x. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, rikors numru 427/1955 fl-ismijiet "George Montebello vs Avukat Dottor Alexander Depiro Gourgion" il-kera ta' Lm85 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-10 ta' Novembru u kull l-10 ta' Mejju gie awmentat ghal Lm170 fis-sena skond Dokument G hawn anness u dan ghar-rigward il-fond ta' Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta waqt li l-fond ta' Battery Street, il-Belt Valletta anness mal-istess British Hotel ghandu kera ta' Lm160 fis-sena komplessivament ammontanti ghall-Lm330 ekwivalenti ghall-€768.69.

xi. Illi sakemm dahlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera baqghet l-istess u sussegwentament bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar 2010 b'zieda ta' hmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Dicembru 2013 u sussegwentement bil-hamsa fil-mija (5%) kull sena sakemm jidhol in vigore l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta il-kera giet awmentata a tenur tal-ligi u ghas-sena kurrenti l-inkwilini qed ihallsu kera ta' €1,634.18c.

xii. Illi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-awment fil-kera skond is-sentenza deciz mill-Bord Li Jirregola L-Kera hawn fuq riferita ma seta qatt jaccedi 40% mill-'fair

rent' li fond ikun seta jgib kif mikri fl-4 ta' Awissu 1914 u ghalhekk il-fond baqa' bl-istess kera ta' Lm330 fis-sena u dan kif stabbilit fl-1955.

xiii. Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-pregudizzju li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu lis-sidien ta' proprjeta mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummercjali kellha tizdied fit-termini tal-Artikolu 1531 D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ossija bil-15% f'kull l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u t-13 ta' Dicembru 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-lndici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli ghall-Akkomodazzjoni.

xiv. Illi minkejja dan, sallum ma giex pubblikat l-lndici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta u ghalhekk fin-nuqqas ta' qbil, il-kera zdiedet skond il-ligi biex b'hekk fis-sena kurrenti l-kera tal-British Hotel, Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta flimkien mal-fond anness mieghu b'access minn Battery Street, il-Belt Valletta ghandu kera kif fuq indikat.

xv. Illi l-kera hija wahda irrizorja meta komparat mal-kera li l-fond ossija l-British Hotel, 267 Triq Sant' Ursula l-Belt Valletta b'access minn Battery Street Valletta kien jikseb fis-suq billi l-kirja imhallsa hija tenwa kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza b'perit imqabbad ghal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

xvi. Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkanizmu previst mil-ligi l-atturi qatt ma jistghu jinghataw kirja ekwa ghaz-zmien li l-fond ser jibqa' fidejn l-inkwilini.

xvii. Illi r-rikorrenti gew u qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess proprjeta.

xviii. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.

xix. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qeghdin jigu privati minghajr ma jinghataw kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom u cioe l-British Hotel, Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta b'access minn Battery Street, il-Belt Valletta.

xx. Illi inoltre l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li linkwilini ta' fondi kummercjali miftehma wara l-1 ta' Gunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistghu jitterminaw l-inkwilinat taghhom u jizgumbraw lill-inkwilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu ghal qabel dik id-data, huma cirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija b'tigdida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inholqot diskriminazzjoni bejn fondi kummercjali lokati qabel l-1 ta' Gunju 1995 u dawk lokati wara.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragumjiet premessi jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex:-

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ossija l-Att X tal-2009 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Montebello rigwardanti l-fond British Hotel, 267 Triq Sant' Ursula b'access ukoll minn 39/40 Battery Street, il-Belt Valletta u qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet fuq esposti u ghal dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan irrikors.

II. Konsegwentement taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuna inkluz li jinghataw il-pussess effettiv tal-British Hotel fi Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta b'access minn Battery Street, il-Belt Valletta bil-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tal-istess lukanda u jizgumbraw lill-intimati mill-fond in kwistjoni oltre li jinghataw kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti.

III. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

V. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

VI. Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront taghhom sia ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummercjali miftehma wara l-1 ta' Gunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistghu jitterminaw l-inkwilinat taghhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu ghal qabel dik id-data, huma cirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta biex b'hekk inholqot diskriminazzjoni bejn fondi kummercjali lokati qabel l-1 ta' Gunju 1995 u dawk lokali wara u b'hekk taghti l-kumpens u r-rimedji opportuni ghall-istess diskriminazzjoni kreata fil-ligi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-19 ta' Settembru 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument H" u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

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

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward ghandhom ukoll jindikaw id-data pretiza ta' meta huma saru sidien tal-fond ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-kaz u mhux qabel;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw ezattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta msemmija;

3. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba il-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnu fih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnu fih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ... ".

5. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Infatti, skont l-artikolu 15311 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tintemm fl-2028 u b'hekk ir-rikorrenti ghandhom jergghu jiehdu lura l-fond fi ftit imien iehor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur mhux il-kaz;

7. Fil-kaz prezenti, l-indhil tal-lstat fl-uzu tal-proprjeta mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex it-tigdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera ghal skopijiet kummercjali huwa legali peress li johrog mil-ligi stess;

8. Illi l-iskop tal-ligi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jigu protetti fondi kummertjali. Tali protezzjoni tippreserva l-vijabbilta ekonomika ta' intraprizi kummercjali, tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intraprizi. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament ma ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi rigward l-ilmenti min-naha tar-rikorrent fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jigi enfasizzat li dawn gew imposti mir-rikorrenti jew l-antenati taghhom bi qbil mal-inkwilini u mhux mill-lstat. Kienu r-rikorrenti li stabbilew l-ammont tal-kera u l-lstat bl-ebda mod ma ndahal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u ma kien hemm xejn fil-ligi li jwaqqaf lir-rikorrenti jew I-antekawza taghhom li jistabbilixxu zidiet fil-kera kull tant zmien;

10. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, I-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li I-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 ghandha tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena u din iz-zieda hija altru milli negligibbli. Tajjeb li jinghad ukoll li skont I-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tigi protetta sal-2028 jigifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jiehu hsiebha I-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li I-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhux gustifikat u ghandu jigi mithud ghaliex ma jirrizulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. Rigward il-kumpens mitlub, wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti hallew hafna snin jghaddu sakemm fethu dawn il-proceduri. It-trapass ta' dan iz-zmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti hassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jinghata lir-rikorrenti, ghandu jigi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;

Rigward I-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u I-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni
12. Illi ma hemm I-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan ghaliex ma hemm I-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan I-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta I-applikabbilita tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan I-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Illi sabiex ir-rikorrenti tista' jallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hija trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Joseph, David u Christian Montebello li tghid hekk:

Risposti preliminari

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta inkluz kif din giet akkwistata mill-predecessuri taghhom. Addizjonalment, u minghajr pregudizzju, ghandhom jaghtu ukoll prova tal-konfini u l-qies tal-proprjeta li tappartjeni lilhom u prova tal-proprjeta li nghatat b'kirja peress li dik il-proprjeta illum tifforma parti integrali minn proprjeta ikbar maghrufa bhala British Hotel, liema proprjeta mhix komodament divizibbli. Kuntrarjament ghall-impressjoni li qed jippruvaw jaghtu r-rikorrenti, huma mhumiex proprjetarji tat-fond kollu maghruf bhala British Hotel, izda ta' area idiviza li tifforma parti integrali mill-proprjeta ikbar maghrufa bhala British Hotel.

2. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti jridu jaghtu prova ta' meta bdiet il-kirja mal-intimati. L-intimati jirrispondu li mhux il-kaz li l-fond gie mikri lilhom, jew min minnhom, mill-1919.

3. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, it-talbiet maghmula fil-paragrafi enumerati I, III, IV, V u VI mhumiex proponibbli fil-konfront tal-intimati. Huwa l-istat biss li jista' jinstab responsabbli ghall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant (fil-kaz li jinstab li hemm ksur) huwa l-istat li jehtieg jaghmel tajjeb ghal tali ksur.

4. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li taghti ir-remedju mitlub fit-talba maghmula fil-paragrafu enumerata II, sa fejn dan irrimedju jirrigwarda li r-rikorrenti: "jinghataw il-pussess effettiv tal-British Hotel fi Triq Sant' Ursula, il-Belt Valletta b'access minn Battery Street, il-Belt Valletta bil-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tal-istess lukanda u jizgumbraw lill-intimati mill-fond in kwistjoni ..." Huwa esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza jiddetermina talba ghall-ispussessar u/jew l-izgumbrament ta' post li qed jinkera.

5. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju, anke jekk din il-Qorti tichad ir-risposta preliminari numru 4, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tilqa' t-talba kif maghmula fil-paragrafu enumerata II, peress li, kif spjegat iktar il-fuq, r-rikorrenti mhumiex proprjetarji tal-fond talfond kollu maghruf illum il-gurnata bhala British Hotel, izda biss ta' porzjoni indiviz minnu.

6. Preliminarjament ukoll, minghajr pregudizzju, u ghal darba ohra fir-rigward tat-talba maghmula fil-paragrafu enumerata II, dik il-parti tat-talba fejn ir-rikorrenti qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li jinghataw il-pusess tal-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tal-lukanda, hija mproponibbli bhala rimedju f'dawn il-proceduri kostituzzjonali ghaliex il-permessi in kwistjoni ma jirreletawx mal-proprjeta mikrija u/jew kwalunkwe allegat ksur li allegatament qed isofru r-rikorrenti. Addizjonalment, jinghad li tali permessi jappartjenu biss lill-intimati, jirrigwardaw

gestjoni tan-negozju u huma estranji ghal kwalunkwe pretenzjoni li jistghu jkollhom ir-rikorrenti.

Risposti fil-mertu
7. Fil-mertu, l-esponenti jirrispondu li ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif allegat u ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda. Dan, inkluz, izda mhux limitat ghar-ragunijiet esposti fil-paragrafi li ser isegwu.

Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet fundamentali tal-bniedem
8. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux proponibbli u/jew hija inapplikabbli ghal kirja in kwistjoni u dan tenut kont tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

9. Minghajr pregudizzju, it-talba ghas-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija improponibbli u dan ghaliex din id-dispozizzjoni tghodd biss fil-kaz ta' tehid forzut tal-proprjeta. Il-kaz quddiem din l-Onorabbli Qorti jinkwandra ruhu fi kwistjonijiet relatati mal-kontroll ta' dik il-proprjeta u mhux mat-tehid forzuz taghha. In ogni caso ma jistax jinghad li hemm xi ksur tal-Arikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif allegat.

10. Addizzjonalment, u minghajr pregudizzju, lanqas ma hemm ksur tal-Artikolu 1 tal Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan ghas-segwenti ragunijiet:
10.1 Meta nkera l-post lill-intimati, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69, kienu diga fis-sehh. Illi ghaldaqstant, l-awturi tar-rikorrenti, ghazlu li jidhlu f'dan il-ftehim fi zmien meta l-Kap. 69 kien diga jirregola l-kirjiet u kienu konsapevoli tal-fatt li l-kirja ser tkun regolata. Ghaldaqstant, huma stess ddeciedew jassoggettaw ruhhom ghal dawn id-dispoiizzjonijiet. F'dan il-kaz allura ma kien hemm l-ebda impozizzjoni obbligatorja fuq id-dritt ta' proprjeta tar-rikorrenti min-naha tal-lstat. Il-ligi kienet diga fis-sehh qabel mal-post inghata b'kirja. Ir-rikorrenti, jew l-awturi taghhom, dejjem setghu jaghilu ma jikrux il-fond in kwistjoni u juzaw il-proprjeta b'mod differenti izda, madanakollu, ghazlu li jidhlu f'kuntratt tal-kera meta kienu jafu l-kundizzjonijiet li timponi fuqhom il-ligi.

10.2 Id-dispozizzjonijiet legali li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti ma jilledux id-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjeta tar-rikorrenti. Dan ghaliex, skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-lstat ghandu dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprejta skont l-interess generali. Kif gie ben ritenut fil-gurisprudenza, l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali. F'dan il-kaz, l-effett tar-regolamentar tal-kirjiet kummercjali kien wiehed li seta' jwassal sabiex jintentiva lil-intraprizi biex jinvestu u jibdew/jew ikabbru l-operat taghhom sabiex din twassal ghat-tkabbir tal-ekonomija tal-pajjiz u l-holqien tax-xoghol.

10.3 Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-lstat ricentement ha decizjoni politika li dawn il-kirjiet ma ghandhomx jibqghu protetti skont il-Kap. 69 u dan bl-emendi li saru lill-Kodici Civili permezz tal-Att X tal-2009 u li huma citati ukoll fir-rikors promotur. Jirrizulta issa li fir-rigward ta' dawn il-kirjiet kummercjali l-protezzjoni ghandha tigi phased out u dan sabiex intraprizi kummercjali jippreparaw rwiehhom u jippjanaw ghaz-zmien meta l-kirjiet ma jibghqux protetti. Ghaldaqstant, is-sitwazzjoni li hemm fis-sehh illum hija li

sal-2028, id-dispozizzjonijiet li dwarhom qed jilmenta ir-rikorrenti mhux ser jibqghu applikabbli ghall-kirja in kwistjoni. Dan kollu ghandu jigi sindakat u jittiehed flimkien u l-Qorti ghandha tikkonsidra l-introduzzjoni tal-emendi, l-fatt li l-kirja ser tkompli tawmenta u l-artikolu 1531I.

Allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

11. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jistawx jigi favorevolment invokat mir-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet li ser isegwu:

11.1 Dawn l-artikoli japplikaw biss fil-konfront ta' diskriminazzjoni bejn persuni abbazi ta' certu kwalitajiet bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika, orgini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor. Imkien ma jigi allegat li r-rikorrenti qed jigu trattati b'mod diskriminatorju ai termini tal-Artikolu 14 u l-Artikolu 45 minhabba li gew trattat b'mod differenti ghal kollox jew principalment minhabba d-deskrizzjoni taghhom skont il-kwalitajiet hekk imsemmija;

11.2 Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jistax jinghad li l-ligijiet li qed jaffetwaw lir-rikorrenti b'mod diskriminatorju. Dan ghaliex, il-ligi in kwistjoni tapplika indiskriminatament ghal kull min ghandu proprjeta li hija soggetta ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ma hemm l-ebda trattament differenti bejn dawn il-persuni u dan qed jinghad fl-isfond li skont il-gurisprudenza stabbilita, sabiex tiddetermina jekk hemm xi forma ta' diskriminazzjoni, wiehed irid iqabbel like with like;

11.3 Lanqas jista' jinghad li hemm diskriminazzjoni bejn il-Gvern u r-rikorrenti. Il-Gvern huwa ferm differenti mir-rikorrenti u ghandu interessi, jeddijiet u obbligazzjonijiet kompletament differenti. Il-Gvern jagixxi fl-interess pubbliku u fl-interess tal-pajjiz filwaqt li r-rikorrenti ghandhom biss l-interess personali taghhom.

Ir-rimedji mitluba

12. Is-socjeta esponenti ma kkawzat l-ebda dannu lir-rikorrenti. Kif diga ntqal iktar il-fuq is-socjeta esponenti hija biss inkwilina tal-parti tal-fond li jappartjeni lir-rikorrenti u dan skont il-ligi vigenti. Ghaldaqstant hi sempliciment qed tezercita d-dritt taghha skont l-imsemmija ligi.

13. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad addizzjonalment li, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib li fil-fatt hemm lezjoni ta' drittijiet fundamentali hekk kif allegat, din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tordna li s-socjeta esponenti ma ghandhiex dritt tkompli tgawdi l-kirja. Lr-rimedju li ghandha toffri l-Onorabbli Qorti f'ambitu ta' kawza kostituzzjonali fejn qed jigi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem huwa rimedju li semmai ghandu jigi mpost biss fuq l-lstat u mhux persuna privata li ma tistax tkun hatja tal-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. F'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib li d-dispozizzjonijiet legali mertu ta' dawn il-proceduri jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju moghti ma jistax ikun l-izgumbrament tar-rikors promotur izda, semmai, l-awment tal-kera. Dan qed jinghad b’mod partikolari wkoll tenut kont tal-fatt li l-proprejta mertu ta' dawn il-proceduri, illum il-gurnata tifforma parti integra minn proprjeta akbar (mhux tar-rikorrenti) u tramite liem proprejta jigi gestit in-negozju tar-rikorrenti u li mhux komodament divizibbli. Ghandu wkoll jigi ikkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti li fis-snin ricenti l-intimati ghamlu, a spejjez taghhom, xoghlijiet u miljoramenti estensivi ferm fil-proprjeta in kwistjoni li

zgur ikkontribwiet f'zieda konsiderevoli fil-valur tal-proprjeta. Ghaldaqstant, fl-aghar ipotezi ghall-intimati, din l-Onorabbli Qorti ghandha tillimita r-rimedju taghha ghall-awmentar tal-kera.

14. B'rizerva ghal kull eccezzjoni ohra u/jew azzjoni ohra li tista' tressaq is-socjeta esponenti.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Alessandra sive Sandra Radmilli xehdet illi r-rikorrenti huma l-ko-proprjetarji tal-fond British Hotel, 267 Triq Sant'Ursula, Valletta li ghandu wkoll access minn 39/40, Battery Street, Valletta. Ix-xhud spjegat illi waqt li hija ghandha 70 sena, minn dejjem tiftakar illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil familja Montebello li jidher li kienu ilhom jikru dan il-fond sa mis-sena 1955 b'kera annwali ta' Lm40 wara illi l-fond kien ilu jigi mikri lil terzi mit-8 t'April 1920. Minn din ix-xhieda jirrizulta illi l-ammont ta' kera kien gie awmentat ghas-somma komplessiva ta' Lm330 fis-sena (cirka €768.69) mill-Bord Li Jirregola l-Kera permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Novembru 1955 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet George Montebello vs Avukat Dottor Alessandro DePiro Guorgion, u sussegwentement kien zdied b'effett tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 sakemm telgha ghall-kera annwali ta' €1,634.18 liema somma tirraprezenta l-ammont ta' kera li qed jigi prezentement imhallas mill-intimati Montebello. Ix-xhud tilmenta illi huwa ngust illi r-rikorrenti mhux biss qed jigu privati mill-proprjeta taghhom izda wkoll, nonostante l-fatt illi l-ligi tipprekludihom milli jircievu kera gusta u li tirrifletti l-valur fis-suq liberu ta' din il-proprjeta, meta mietu l-awturi taghhom u wirtu t-titolu fuq din il-proprjeta huma kellhom ihallsu t-taxxa fuq is-successjoni bil-valur gholi.

Il-Perit Elena Borg Costanzi, wara li zammet access fuq il-proprjeta in kwistjoni u hadet in konsiderazzjoni ir-rizultanzi fattwali kif deskritti fir-relazzjoni tagha, irrelatat illi l-proprjeta in kwistjoni llum il-gurnata ghandha valur fis-suq liberu ta' hames miljun u mitejn elf ewro (€5,200,000) u li l-valur lokatizju tul is-snin huwa s-segwenti:

Sena	Valur Lokatizju annwali
1955 – 1960	€1,200

1961 – 1966	€2,730
1967 – 1972	€4,025
1973 – 1978	€4,550
1979 – 1984	€5,750[1]
1985 – 1990	€5,775
1991 – 1996	€9,800
1997 – 2002	€16,975
2003 – 2008	€29,750
2009 – 2014	€108,000
2015 - 2018	€249,600

Fir-risposta prezentati mill-Perit Borg Costanzi ghad-domandi in eskuzzjoni li saru lilha hija kjarifikat illi l-valuri indikati minnha fir-relazzjoni taghhom waslet ghaliha bis-sahha tal-metodu komparattiv u in vista tal-esperjenza taghha fl-ivvalutar ta' diversi proprjetajiet fil-Belt Valletta, u illi l-valur indikat gie stmat minnha skont il-*finishes* ezistenti u mhux gebel u saqaf.

Christian Montebello xehed illi din il-lukanda ilha tigi gestita mill-familja tieghu mis-snin tletin u kkonferma illi parti minn din il-binja hija mikrija filwaqt illi parti ohra mill-proprjeta kienet giet akkwistata minn membri tal-familja tieghu. Ix-xhud spjegat illi l-kera dovuta lir-rikorrenti dejjem thallset mill-intimati u dejjem giet accettata hlief ghall-ahhar kera li kienet filfatt giet irrifjutata mir-rikorrenti. Huwa spjega wkoll illi l-intimati dejjem osservaw id-dettami tal-ligi u hallsu ammont ta' kera skont kif din awmentat b'operazzjoni tal-ligi u dejjem hadu hsieb sew tal-proprjeta u anke ghamlu miljoramenti estensivi b'valur ta' minn tal-anqas €380,000 li ma kienux jaghmlu kieku kienu jafu li l-proprjeta m'hijiex ser tibqa' ghandhom fl-2028.

Gie prezentat ukoll mill-intimati Montebello rapport redat u kkonfermat bil-gurament mill-Perit Kurt Camilleri Burlo skont liema il-valur fuq is-suq tal-proprjeta in kwistjoni fi stat *unconverted* huwa ta' €3,370,000 u €4,000,000 jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni x-xogholijiet li saru fuq il-proprjeta.

Konsiderazzjonijiet

F'dina l-kawza r-rikorrenti qed jitlobu li l-Qorti sabiex, *inter alia,* (i)tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni

[1] Fl-iskema kontenuta fir-relazzjoni (fol. 204) il-valur tal-proprjeta ghas-snin 1979 – 1984 gie ndikat mill-Perit Borg Costanzi li kien €1,450,000, b'valur lokatizzju annwali ta' €50,750. Huwa car pero illi dan huwa zball tipografiku, stante illi fil-hames snin immedjatament sussegwenti il-valur tal-proprjeta huwa ndikat li huwa ta' €165,000, b'valur lokatizzju annwali ta' €5,750.

lill-intimat Montebello li jikser id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta huwa diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess Konvenzjoni, u(iii) taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess tal-fond bil-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tal-istess lukanda.

L-intimati wiegbu li t-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex siewja ghaliex kemm taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma ressqu eccezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu.

Eccezzjonijiet Preliminari

Prova tat-titolu, kirja u konfini

Il-Qorti taghraf illi f’kawzi ta’ dan it-tip ir-rikorrenti m’humiex rikjesti illi jipproducu prova ta’ titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> 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 bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). 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.

Minn ezami tal-provi prezentati mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ressqu prova sodisfacjenti tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta’ din il-kawza. Senjatament jirrizulta illi r-rikorrenti John Pace, Alessandra Radmilli, Paul Radmilli, Rachel Radmilli, Mark u Marianna konjugi Pace u Maria u Christopher konjugi Galea ghandhom sehem indiviz ta’ 3/20 kull wiehed mill-proprjeta in kwistjoni, filwaqt illi r-rikorrenti Maria u Dottor Noel konjugi Arrigo u Dottor Louis Joseph u Antoinette konjugi Sant Cassia ghandha sehem indiviz ta’ 1/5 kull wiehed mill-istess proprjeta.

Jirrizulta mid-dokumenti prodotti mir-rikorrenti illi dawn l-ishma gew akkwistati minnhom mill-ereditajiet ta' Dottor Alessandro Depiro Gourgion, mill-eredita ta' Girolama Piera Depiro, mill-eredita ta' Anna Sant Cassia, mill-eredita ta' Miriam Pace u mill-konsolidazzjoni tal-eredita ta' Alberta Cassar Torregiani li kienet ittrasferit permezz ta' kuntratt *inter vivos* ta' komprovendita in-nuda proprjeta tas-sehem indiviz taghha mill-istess proprjetajiet fid-29 t'April 1992 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa.[2] Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi r-rikorrenti resqu prova tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja tal-intimati Montebello il-Qorti rat illi Christian Montebello stess ikkonferma *ex admissis* fix-xhieda tieghu illi l-intimati Montebello jinsabu fil-pussess tal-proprjeta in kwistjoni taht titolu ta' kirja u li dejjem hallsu l-kera dovuta lil Alessandra Radmilli, kif ukoll illi l-familja taghhom ilha tikri din il-proprjeta sa mis-snin tletin. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi jinsab sodisfacentement pruvat illi l-proprjeta in kwistjoni tinsab fil-pussess tal-intimat Montebello taht titolu ta' kera u dan sa mis-snin tletin.

Fir-rigward tal-prova dwar il-konfini tal-proprjeta, il-Qorti tqis illi tali prova m'hijiex ta' relevanza ghall-mertu ta' natura kostituzzjonali ta' dawn il-proceduri izda semmai biss jekk, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghar-rikorrenti, din il-Qorti tilqa' t-talba ghar-ripreza lura tal-fond mir-rikorrenti. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi jkun aktar ghaqli illi din il-prova tigi ghalhekk ezaminata f'dak il-kuntest jekk jirrizulta li jkun il-kaz.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimati ecceppew illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghal kawza odjerna peress illi jitratta biss tehid forzuz.

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;

[2] Ara l-atti pubblici prezentanti mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur taghhom immarkat Dok. A sa Dok. F.

Illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin. jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet, u f'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

> L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, (Kost 24/06.2016).

Bl-istess mod, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA 28/05/2019):

> 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-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.
>
> Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf 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, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019).

Fil-kawza odjerna, ghalkemm ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta, b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta da parti tar-rikorrenti giet serjament limitata minhabba l-kontroll tal-kera u uzu ghal zmien indefinit mill-kerrejja, l-intimat Montebello. Kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, huwa car illi dawn il-limitazzjoni sostanzjali fit-

tgawdija tal-proprjeta tar-rikorrenti jaqghu entro il-garanziji moghtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija nfondata fid-dritt u qed tigi michuda.

L-intimati ecceppew ukoll illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghal kaz odjern peress illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u cioe qabel it-3 ta' Marzu 1962.

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> (9) Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) izzidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittiehed pussess taghha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistghu jigu miksuba;
> (b) izzidx mal-finijiet li ghalihom jew cirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittiehed pussess taghha jew tigi miksuba;
> (c) taghmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bhal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismiijiet **Patricia Curmi et vs Avukat Generali et** (PA 27/02/2020):

> Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-ligijiet relattivi ghall-kirja mertu tal-kawza saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Saru emendi ghal dawk il-ligijiet. Il-Qorti m`ghandhiex prova li xi emendi kienu jaqghu taht xi wiehed mill-eccezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni… Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tigi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti rat illi l-ligi impunjata mir-rikorrenti dahlet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962 u r-rikorrenti ma resqu l-ebda prova, u lanqas argumentaw, illi xi emenda li saret f'dik il-ligi taqa' entro l-eccezzjonijiet provduti fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha mis-sewwa u qed tigi milqugha.

Proponobilita ta' talbiet I, III, IV, V u VI kontra l-intimati Montebello

L-intimati Montebello eccepew illi it-talbiet numru I, III, IV, V u VI m'humiex proponibbli fil-konfront taghhom peress illi huwa l-Istat biss li jista' jinstab responsabbli ghall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Permezz tat-talbiet citati mill-intimati Montebello, ir-rikorrenti qieghdin jitolbu dikjarazzjoni li sofrew lezjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti permezz tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja; tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti minhabba dan il-ksur, tillikwida d-danni hekk sofferti, tikkundanna lil intimati jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti u tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa diskriminatorju ai termini tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa legalment korrett. Huwa l-Istat li hu responsabbli ghal promulgazzjoni tal-ligi, u ghalhekk ghandu jkun l-Istat li jirrispondi jekk il-ligi promulgata minnu tikkawza danni minhabba ksur ta' drittijiet fondamentali. Minn naha taghhom, l-intimati Montebello jinsabu fil-pussess tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-kuntratt ta' kera li sar ai termini tal-ligi vigenti u ghalhekk huwa car li agixxew skont il-ligijiet vigenti. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-intimati Montebello m'ghandhomx jirrispondu ghat-talbiet indikati minnhom fl-eccezzjoni numru 3, u konsegwentement din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

L-awturi tar-rikorrenti dahlu fil-kirja volontarjament

L-intimati eccepew illi ma jistghax ikun hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-kaz de quo ghaliex l-awturi taghhom kienu volontarjament dahlu f'din il-kirja meta kienu jafu x'kien l-ligijiet vigenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghraf illi dan l-argument diga gie kemm -il darba diskuss fil-gurisprudenza kemm tal-qrati Maltin u kif ukoll ta' Strasburgu, u l-posizzjoni legali ta' dawn il-qrati hija illi dan l-argument m'ghandux mis-sewwa l-ewwel nett ghaliex jekk l-awturi tal-partijiet riedu jiehdu xi vantagg mill-proprjeta taghhom dan kellhom ta bilfors jaghmluh in ottemperanza tal-ligjiet vigenti ta' dak iz-zmien, u t-tieni nett ghaliex l-awturi tal-partijiet ma setghux ragonevolment jipprevedu l-estent tal-inflazzjoni fil-prezzijiet tal-proprjeta fid-decenni sussegwenti. [Ara per ezempju: **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** (Kost 29/04/2016); **Chemimart Limited vs Avukat Generali et** (31/10/2017); **Perit David Psaila vs Avukat Generali et** (29/09/2018) **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et** (Kost 29/03/2019); **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (28/05/2019); **Patricia Curmi et vs Avukat Generali et** (PA 27/02/2020); **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (ECHR 30/07/2015)]

Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Generali et** (PA 30/05/2018)**,** fejn intqal illi

> Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b`daqshekk li jkun qabel ma` dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista` ghandu dwar iccahda jew l-indhil fit-tgawdija ta` hwejgu minhabba f`ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)

Din il-Qorti tirrileva illi huwa fallaci li jinghad li ma jistghax ikun hemm ksur tad-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ghaliex l-awturi tal-partijiet liberament ghazlu li jidhlu f'kuntratt ta' kera li kienu jafu li kien ser ikun strettament regolat bil-ligi tal-kera. Il-fatt wahdu illi l-awturi tal-partijiet kellhom jaghzlu li jew ma jiehdu l-ebda vantagg mill-proprjeta taghhom jew li jissottomettu lilhom infushom ghar-regim legali impunjat sabiex jiehdu xi vantagg mill-istess proprjeta huwa minnu nnifsu evidenza ta' possibli interferenza fid-drittijiet ta' proprjeta tar-rikorrenti jew l-awturi taghhom. Ghalhekk il-Qorti tqis illi dan l-eccezzjoni ma tistghax tigi milqugha.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti jilmentaw illi minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ukoll kif emendat permezz tal-Att X tal-2009 il-kera illi huma qed jippercepixxi ghall-fond bl-indirizz British Hotel, 267, Triq Sant'Ursula, Valletta hija irrizorja meta

ikkomparata mal-valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq liberu u illi l-isproporzjon mahluqa mill-mekkanizmu stabbilit mill-ligi hija tant kbira illi huma ma jistghu qatt jinghataw kirja ekwa ghaz-zmien illi l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini u li ghaldaqstant huma qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr kumpens xieraq.

L-intimati minn naha taghhom, ghalkemm ma jinnegawx illi f'dan il-kaz hemm indhil fid-dritt tar-rikorrenti sancit ai termini tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, jargumentaw illi cioe nonostante m'hemm l-ebda lezjon ta' dritt ghaliex l-indhil huwa legali, legittimu u fl-interess generali peress illi huwa ntiz sabiex jippreserva l-vijabbilita ekonomika ta' intraprizi kummercjali. L-Avukat Generali jargumenta wkoll illi skont dan l-artikolu l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha li m'ghandhiex tinbidel sakemm ma jirrizultax illi giet ezercitata b'mod manifestament irragonevoli.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> 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;

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost 31/01/2014)

> ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> 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 vs Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others vs Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fil-kaz odjern ma jidhirx illi qed jigi kkontestat illi kien hemm interferenza fid-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghha. Jidher ukoll li lanqas ma qed tigi kkontestata il-legalita tal-Kapitolu 69 u lanqas tal-Att X tal-2009.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ressqu kontestazzjoni fir-rigward tal-element tal-legittimita tal-interferenza, u argumentaw illi f'dan il-kaz difficli jinghad illi l-interferenza fid-dritt taghhom hija fl-interess generali peress illi kirja m'hijiex wahda residenzjali izda hija kummercjali.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (PA 11/05/2017)

> Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[3]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

Jidher mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi l-interess generali ma jehtieg li jkun wiehed relattiv ghall-akkomodazzjoni socjali; l-ghan jista' jkun wiehed socjali, ekonomiku, jew xi ghan iehor li jista' talvolta jigi meqjus bhala wiehed fl-interess pubbliku anke jekk il-kommunita in generali ma jkollhiex uzu jew tgawdija diretta tal-

[3] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost 10 Ottubru 2003).
[4] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost 31/01/2014).

proprjeta in kwistjoni,[6] u wkoll ghal protezzjoni tal-morali.[7] Fir-rigward tal-legislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intraprizi kummercjali intqal illi

> 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.[8]

Ghalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjeta tar-rikorrenti f'dan il-kaz ma kienx ghal skopijiet t'ghajnuna socjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta wahda l-ghan tal-ligi kien wiehed legittimu fl-interess generali, sabiex jghin lill-intraprizi kummercjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiz in generali.[9] Il-Qorti tqis illi l-legislatur gharaf pero li aktar ma jmur iz-zmien, anqas m'ghad hemm bzonn ta' din il-protezzjoni moghtija lil intrapizi kummercjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduca emendi li ghandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummercjali. Illi cioe nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku m'huwiex immirat lejn l-assigurar t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wiehed relevanti ghal likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom.[10]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment

> fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li

---

[6] **James and Others vs The United Kingdom** (QEDB 21/02/2986); **Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom**, (KEDB 17/12/1987) 104.
[7] **Handyside vs the United Kingdom** (EDB 7/12/1976) 62 – 63.
[8] **G. vs Austra** (KEDB 7/06/1990).
[9] Ara f'dan is-sens **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see *G vs Austria* no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest."
[10] **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali et** (PA 28/05/2019); **Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta** (QEDB 15/01/2019); **Marshall and others vs Malta** (QEDB 11/02/2020).

> jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq ...

Illi l-isporpzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu. F'dan il-kaz jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni tintuza bhala *hotel* u prezentement l-intimati Montebello jhallsu kera annwali ta' €1,634.18. Mir-relazzjoni tal-perit Borg Costanzi jirrizulta illi l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond ghas-snin 2015 – 2018 fuq is-suq liberu huwa ta' €249,600, filwaqt illi l-valur tal-proprjeta innifsha fuq is-suq liberu huwa ta' €5,200,000.[11] Analizi kemm tar-relazzjoni tal-perit tekniku Borg Costanzi, u kif ukoll tar-rapport tal-perit , prezentat mill-intimati Montebello u li jindika cifri aktar konservattivi mir-relazzjoni tal-perit tekniku turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti li qed twassal biex ir-rikorrenti igorru piz eccessiv peress illi m'humiex qed jircievi kumpens xieraq ghall-kontroll t'uzu tal-proprjeta taghhom illi qed jissubixxu. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti jirrizulta illi l-principju tal-proporzjonalita m'huwiex qieghed jinzamm f'dan il-kaz, u konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tar-rikorrenti li sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Fir-rigward tal-ementi li gew introdotti permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-Qorti taghmel referenza ghal dak deciz minnha fis-sentenza fl-ismijiet **Agnes Gera de Petra Testaferrata vs Avukat Generali et** (PA 28/05/2019)[12] fis-sens li

> 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 lemendi ma humiex bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija hafna inqas minn dik tas-suq, u dan minhabba r-

[11] Vide l-iskema tar-relazzjoni riportata in succinct aktar il-fuq, fl-analizi tal-provi processwali.

[12] Il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat ghamel referenza ghall-Att XXIII tal-2017, izda huwa car illi din kienet *lapsus calami* peress illi huwa l-emendi indikati minnu fir-risposta tieghu huwa dawk introdotti permezz tal-Att X tal-2009. L-Att XXIII tal-2017 ma ghamel l-ebda emenda ta' natura sostantiva fl-artikolu 1531I izda sempliciment ghamel xi tibdilit fil-ligwagg sabiex minflokk "zewgha jew martu" l-artikolu jkun jaqra "il-konjugi."

> 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.
>
> […]
>
> 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 ftit li xejn ghandha xi zzid fuq dan. Peress illi skont l-emendi l-awment tal-kera jigi kkalkolat fuq kera li hija ferm anqas minn dik tas-suq liberu, ir-rizultat jibqa' xorta wahda illi l-kera percepita mir-rikorrenti hija anqas minn 1% tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu u ghalhekk huwa car li ma tirriflettix ir-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz. Ghalkemm l-effetti ta' dawn ir-restrizzjonijiet huma cirkoskritti biz-zmien u l-element t'incertezza rigward meta r-rikorrenti jistghu jergu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni gie eliminat, jibqa' l-fatt illi dawn l-emendi xorta ghandhom l-effett li jikkostringu lir-rikorrenti jibqu jircievu kera mizera u ghaldaqstant igorru piz eccessiv bi ksur manifest tal-garanzija konvenzjonali li huma jgawdu. Huwa car ghalhekk illi ghalkemm dawn l-emendi tejbu s-sitwazzjoni, m'humiex bizzejjed biex jindirrizzaw is-sitwazzjoni tar-rikorrenti u qed ikomplu jipprorogaw il-lezjoni tad-drittijiet sofferta minnhom.

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Kapitolu 69, anke kif emendat permezz tal-Att X tal-2009 johloq diskriminazzjoni fil-konfront taghhom peress illi kirjiet posterjuri m'humiex soggetti ghal restrizzjonijiet daqshekk drakonjani. Ir-rikorrenti jilmentaw minn lezjoni kemm tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Fir-rigward tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni gie deciz li

> biex jigi mistharreg l-ilment taht l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinghad illi llum ilgurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun inghata trattament diskriminatorju kontra persuna, jehtieg jirrizulta li (a) jkun inghata lil persuna trattament differenti minn dak moghti lil persuna jew ghadd ta' persuni ohrajn (b) li jkunu fl-istess qaghda jew wahda li tixbahha,

> (c) liema trattament differenti ma jkunx oggettivament jew ragjonevolment misthoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-ghan mixtieq u l-mezz uzat.[13]

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja m'ghandux ezistenza awtonoma u ghalhekk ma jistghax jigi applikat independentement, peress illi dan l-artikolu jipprojbixxi d-diskriminazzjoni proprju fit-tgawdija ta' wiehed mid-drittijiet fundamentali garantiti mill-Konvenzjoni.[14] Ghalhekk dan l-artikolu jista' jigi applikat biss in konnessjoni ma' dritt fondamentali iehor li huwa protett mill-Konvenzjoni. F'dan il-kaz jidher ir-rikorrenti abbinaw l-ilment taghhom tal-Artikolu 14 mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Fir-rigward ta' dan l-artikolu jinsabu spjegat fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja illi

> … a difference in treatment is discriminatory for the purposes of Article 14 if it has no objective and reasonable justification, that is if it does not pursue a legitimate aim or if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised.[15]

Il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz ma jirrizultax illi r-rikorrenti sfaw vittmi ta' diskriminazzjoni ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni abbinat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Kull persuna illi dahlet f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi r-rikorrenti ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta m'humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani ghaliex tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislativ li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mir-rikorrenti. F'dan ir-rispett, gie deciz proprju li

> … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner…

[13] **Il-Pulizija vs John Aquilina et** (PA 23/07/2008).
[14] **Botta vs Italy** (QEDB 24/02/1998); **Vilho Eskelinen vs Finland** (QEDB 19/04/2007); **E.B. vs France** (QEDB 22/01/2008).
[15] **Abdulaziz, Cabales and Balkandali vs the United Kingdom** (QEDB 28/05/1985); **Sahin vs Germany** (QEDB 8/07/2003); **Bradshaw and others vs Malta** (QEDB 23/10/2018).

> Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey vs the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey vs the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way.[16]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tar-rikorrenti huwa nfondat u qed jigi michud.

Rimedju

I. Likwidazzjoni ta' Kumpens

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li

> … l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.

L-Avukat tal-Istat argumenta illi kwalunwke kumpens likwidat favur ir-rikorrenti ghandu jitnaqqas fid-dawl taz-zmien kollu li r-rikorrenti hallew jghaddi qabel ma intavolaw din l-azzjoni. Illi pero, din il-Qorti tirrileva illi llum -il gurnata huwa ormai stabbilit illi t-trapass taz-zmien m'ghandu l-ebda relevanza fil-kuntest tal-likwidazzjoni ta' danni sofferti minhabba ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Calleja vs Avukat Generali** (Kost 12/06/2017) a bazi tas-sentenza **Montanaro Gauci and others vs Malta** (QEDB 30/08/2016):

> Fir-rigward, din il-Qorti tirribadixxi li, il-fatt li r-rikorrent halla ghexieren ta' snin [40 sena] jghaddu qabel ma hass li ghandu jipprocedi gudizzjarjament ghar-

[16] **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (QEDB 30/07/2015) 69 – 70. Ara wkoll **Bradshaw and others vs Malta** (QEDB 23/10/2018).

> rivendikazzjoni tad-dritt kostituzzjonali tieghu, itendi li jimmilita kontra l-element jew il-fattur tal-htiega jew bzonn li normalment jimmotivaw u jwasslu sabiex persuna li ssostni li fil konfront taghha gie lez dritt fundamentali tistitwixxi proceduri kostituzzjonali sabiex totjeni rimedju, kemm pekunjarju kif ukoll non pekunjarju, ghal- lezjoni subita minnha. Mill-banda l-ohra pero`, ma jistax jigi injorat il-fatt li fid-dawl tal-gurisprudenza l-aktar recenti tal-Qorti Ewropeja l-fattur tad-dewmien sabiex persuna tagixxi gudizzjarjament ghar-rivendikazzjoni ta' dritt fundamentali protett bil-Konvenzjoni allegatament lez fil-konfront taghha ma ghandux jitqies bhala fattur relevanti fid-determinazzjoni tal-vertenza dwar jekk tikkonfigurax lezjoni ta' dritt fundamentali.[17]

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley vs the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> … the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo vs Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri vs Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).[18]

Il-Perit Tekniku irrelatat illi l-valur fis-suq liberu ta' din il-proprjeta huwa ta' 5,200,000. Minn naha tieghu, il-Perit Kurt Camilleri Burlo jindika illi l-valur fis-suq liberu ta' din il-proprjeta fl-istat li hi huwa ta' €4,000,000, filwaqt illi minghajr il-miljoramenti maghmula mill-intimati Montebello ghandu valur fis-suq liberu ta' €3,470,000.

---

[17] Citata b'approvazzjoni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (27/03/2020).
[18] **Marshall and Others vs Malta** (QEDB 11/02/2020).

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi l-perjodu fir-rigward ta' liema ghandu jigi kkalkolat il-kumpens ghandu jibda mill-1987 u cioe minn meta l-Konvenzjoni Ewropeja giet inkorporata fil-ligi Maltija. Dan il-kalkolu ghandu jsir sat-2018, u cioe s-sena meta r-rikorrenti intavolaw il-kawza odjerna.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:
-Il-fond ma kienx qed jintuza ghal xi gid socjali jew sabiex jigi evitat li inkwilin jispicca bla dar imma ghall-intrapriza kummercjali, ossia hotel;
-Ma jirrizultax illi l-inkwilini ma kienux f'posizzjoni li jhallsu kera xierqa;
-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 damu r-rikorrenti u l-awturi taghhom ibatu minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilini, li ghandha titnaqqas mill-ammont dovut;
-Il-miljoramenti fil-fond maghmula mill-inkwilini, li jghollu l-valur tal-proprjeta.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' seba' mitt elf ewro (€500,000). Il-Qorti qed tillikwida favut ir-rikorrenti wkoll is-somma ta' ghaxart' elef ewro (€10,000) bhala danni non-pekunarji. Ghalhekk is-somma globali li ghandha tithallas lir-rikorrenti bhala kumpens ghad-danni pekunarji u non-pekunarji hija fl-ammont ta' €510,000.

II. Talba ghat-tehid lura tal-pussess tal-proprjeta in kwistjoni

Dwar it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimati Montebello din il-Qorti tirrileva illi kif gie ribadit diversi drabi minn dawn il-qrati, proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum adattat 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).

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' r-raba', tnax u tlettax-il eccezjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet, tmien u hdax tal-intimati Montebello, u tichad it-talba numru VI tar-rikorrenti

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

Tiffissa is-somma ta' €510,000 bhala kumpens pekunarju u non-pekunarju u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat 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.

L-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghall-zewg terzi mill-Avukat tal-Istat u terz mir-rikorrenti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur