QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM 30 TA' SETTEMBRU 2020

Kawza Numru: 2

Rik. Kost. 64/2019 RGM

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

vs.

Avukat Generali illum Avukat tal-Istat u

John Bugeja

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors mahluf tal-atturi Louis Apap Bologna u martu Bernardette Apap Bologna** prezentat fil-25 t'April, 2019 li permezz tieghu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma sidien tal-fond indirizz Neptune, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera;

2. Illi dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta mama' tieghu Wilfrida Apap Bologna skond kuntratt ta' divizjoni f'l-atti tan-nutar Dottor John Gambin tal-01 ta' Marzu, 2012 kopja hawn ezibita u markata Dokument A;

3. Illi l-istess fond kien mikri snin ilu lill-intimat u dan bil-kera ta' tlieta u disghin ewro u tmintax il-centezmu (€93.18) fis-sena bhala garage u dan kif jidher skond ftehim tal-24 ta' Settembru 1973 hawn ezibit u mmarkat Dokument B; illum skond l-intimat jippretendi li jhallas kera ta' mittejn u tmen euro u zewg centezmi (€208.02) fis-sena;

4. Illi l-intimat kien ikkonverta l-istess fond ghan-negozju tieghu ta' mastrudaxxa, u ghalkemm ir-rikorrent ipprova jiehu lura l-istess fond minhabba li kien mikri bhala garage it-talba tieghu ghar-ripresa tal-istess giet michuda b' sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza f' l-ismijiet Louis Apap Bologna vs. John Bugeja tas-26 ta' Jannar, 2017 hawn ezibit u markat Dok D;

5. Illi l-esponenti huma ukoll is-sidien tal-fond Vulcan workshop, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera;

6. Illi dan il-fond ukoll ippervjena mill-wirt tal-mejjet Fredrick Karl Gollcher skond kuntratt ta' divizjoni f' l-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tal-01 ta' Marzu, 2012 kopja hawn ezibita u markata Dokument A;

7. Illi l-istess fond kien mikri snin ilu lill-intimat li illum jippretendi li jhallas kera ta' mitejn u tmen euro u zewg centezmi (€208.02) fis-sena;

8. Illi fil-2009 l-Parlament Malti ghadda ligi l-att numru X tal-2009 ghat-tenur ta' liema huwa ddispona li l-kirjiet ta' fondi kummercjali kellhom jizdiedu fis-sens li:

1531D. (1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.
(2) Il-kera fl-1 ta' Ġunju, 2013 għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-1 ta' Jannar, 2014 jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ ta' l-imsemmija regolamenti.

9. Illi nonostante dan il-Ministru baqa ma ppublikax l-indici imsemmi fil-ligi u in difett ta' dak l-indici l-kera baqet tizdied bil-hamsa fil-mija (5%) fis-sena kif previst mil-ligi u ghalkemm l-istess ligi tirrikonoxxi li s-sid huwa intitolat ghall kera li tigi stabbilita bi qbil bejn il-partiejit jew li tkun tirrifletti l-kondizzjzonijiet tas-suq;

10. Illi l-kera tal-fond fuq imsemmi hija partikolarment baxxa ghall-inhawi fejn jinsab il-fond;

11. Illi l-esponent qabbad perit biex jistma kemm ghanda tkun il-kera tal-fond proprjeta tieghu fis-suq hieles illum, u dan ghamel stima li dik il-kera hija ghall fond Neptune ta’ erba telef u tmen mitt euro fis-sena u ghall-fond Vulcan tmien telef sitt mija u erbghajn euro fis-sena liema stima qeghda tigi hawn annessa u markata Dokument C;

12. Illi huwa evidenti li hemm sproporzjonament enormi bejn il-valur tal-kera tal-fond proprjeta tieghu fis-suq u dik li l-inkwilin qieghed jhallas bhala kera anke skond il-ligi kif mibdula fil-2009;

13. U Billi b’dan il-mod ir-rikorrent gie u qieghed jigi imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qieghed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jithallas bl-ebda mod ma huwa qrib l-valur lokatizju reali ta’ l-istess fond;

14. U Billi l-privazjoni tal-propjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta’ propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

15. U Billi ghalhekk l-esponenti ihoss li fir-rigward tieghu qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qieghed jigi privat minghajr ma jinghata kumpens gust mit-tgawdija tal-propjeta tieghu;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra:

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

2. Konsegwentement taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Generali** pprezentata fit-12 ta’ Gunju, 2019 li jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009 senjatament bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom senjatament il-garaxx 'Neptune' li jinsab fi Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera u l-fond 'Vulcan Workshop', Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari huwa xieraq u opportun li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kera li jirrigwarda l-fond 'Vulcan Workshop', Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera mertu tal-każ odjern u l-esponent qiegħed jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ wara li dan jiġi preżentat;

3. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti iridu jġbu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Illi sa fejn l-atturi wirtu il-proprjeta', l-esponent jeċċepixxi illi huma 'daħlu fiż-żarbun' tal-predeċessur tagħhom fit-titlu tal-proprjeta' u allura huma marbutin b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnhom. F'dan ir-rigward l-esponent jeċċepixxi illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awtur tar-rikorrenti daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

5. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

7. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-

drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

9. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimat fuq bażi legali;

10. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

11.Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

12. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

13. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegt fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

14. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

15. Illi bl-emendi li seħħew fil-liġi fl-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u anke wara ċertu żmien u taħt ċertu kundizzjonijiet għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi ħasbu li għal dak li jirrigwardja kirjiet kummerċjali tali kirjiet għandhom jiżdiedu skont kif stipulat fl-artikolu 1531D u jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tiġi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

16. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] rrikonoxxiet 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.*" Għalhekk anke' jekk

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

17. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

18. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat **ir-Risposta ta' l-intimat John Bugeja** prezentata fit-18 ta' Lulju, 2019 fejn jinghad kif gej:

1. Preliminarjament, ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti gieipprezentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, mhux fis-sede kostituzzjonali taghha, li ghalhekk tali qorti mhijiex il-qorti kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet kostituzzjonali u konvenjonali tar-rikorrenti;

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu vantat u allegat minnhom fuq il-fondi mertu ta' din il-kawza;

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha taghzel illi

tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha ai termini tal-*proviso* tas-sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-*proviso* tas-sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, inkwantu bil-kawza intentata minnhom ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw biss id-dispozizjonijiet ta' l-Att X tas-sena 2009 b'mod partikolari l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta introdott bis-sahha ta' l-istess Att, l-esponenti mhuwiex il-legittimu kuntradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghandu jigi mehlus mill-osservanza tal-gudizzju;

5. Preliminarjament ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw biss id-dispozizzjonijiet ta' l-Att X tas-sena 2009 b'mod partikolari l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta introdott bis-sahha ta' l-istess Att, liema dispozizzjonijiet essenzjalment jemendaw dawk illi kienu fis-sehh bis-sahha tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk inkwantu l-kawza intentata mir-rikorrenti hija ibbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali kawza hija improponibbli in vista ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Preliminarjament ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw biss id-dispozizzjonijiet ta' l-Att X tas-sena 2009 b'mod partikolari 1531D tal-Ligijiet ta' Malta introdott bis-sahha ta' l-istess Att, liema dispozizzjonijiet ma jaghtux lok ghal tehid ta' pussess b'mod obbligatorju kif kontemplat fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema artikolu ghalhekk mhuwiex applikabbli ghall-ilment imressaq mir-rikorrenti;

7. Preliminarjament ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw biss id-dispozizzjonijiet ta' l-Att X tas-sena 2009 b'mod partikolari l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta introdott bis-sahha ta' l-istess Att, liema dispozizzjonijiet ma jaghtux lok ghal privazzjoni mill-possedimenti kif kontemplat fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem inkorporata fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu ghalhekk mhuwiex applikabbli ghall-ilment imressaq mir-rikorrenti;

8. Fil-mertu, l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha imressqa mir-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

9. Fil-mertu, l-esponenti jirrileva illi huwa qieghed jokkupa l-fondi mertu ta' din l-kawza b'titolu ta' kera validu skont il-ligi, liema titolu gej mill-iskritturi illi huwa iffirma ma' terzi li r-rikorrenti jghidu illi huma l-precedecessuri taghhom fit-titolu u mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mil-ligijiet l-ohra tal-pajjiz;

10. Fil-mertu, l-esponenti jirrileva wkoll ill ir-rikorrenti imkien ma jilmentaw minn xi dispozizzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi ligi ohra, izda jilmentaw biss mid-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti b'mod partikolari izda mhux limitatament it-talba sabiex jiehu lura l-pussess tal-fondi mertu ta' din il-kawza huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

11. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza. L-esponenti jirrileva illi bl-emendi li sehhew fil-ligi bis-sahha tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att X tas-sena 2009 u b'mod partikolari l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera u anke wara certu zmien u taht certu kundizzjonijiet ghar-ripreza tal-pussess tal-fond daparti tas-sidien. L-emendi imsemmija hasbu li ghal dak illi jirrigwarda kirjiet kummercjali, tali kirjiet ghandhom jizdiedu skont kif stipulat fl-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tigi awmentata sakemm tintemm. Il-pozizzjoni ta' sidien ta' fondi kummercjali, bhal ma jghidu li huma r-rikorrenti, giet imtejba u ma gew miksura l-ebda drittijiet fundamentali fir-rigward taghhom;

12. Sussidjarjament, minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, l-esponenti jirrileva ulterjormanet dan illi gej:

(a) wara s-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera nhar is-26 ta' Jannar, 2017, ir-rikorrenti stess kienu interpellaw lill-esponenti sabiex ihallsu l-kera bir-rata kontemplata fl-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-esponenti kien hallashom skont l-interpellazzjoni taghhom u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux l-ewwel jinvokaw id-dispozizzjonijiet ta' dak l-artikolu, jaccettaw il-hlas ta' kera ai termini ta' l-istess imbaghad jghidu illi tali aritkolu jikser id-drittijiet fundamentali taghhom;

(b) f'kull kaz, l-esponenti ma jaqbilx mal-valutazzjoni pprezentata mir-rikorrenti illi tidher illi hija wahda ferm ezagerata u ma taghtix stampa korretta tac-cirkostanzi tal-fondi odjerni;

(c) tabilhaqq jinghad illi biss biss l-fondi in kwistjoni jistghu jitqiesu kummercjali bis-sahha tal-Licenzja mit-Trade Department illi ghandu l-esponenti, liema licenzja hija personali ghall-esponenti, u ghalhekk ma jistax jittiehed kunsiderazzjoni taghha ghal finijiet ta' valutazzjoni billi l-licenzja mhijiex xi possediment tar-rikorrenti izda hija possediment ta' l-esponenti u personali ghalih. Inoltre wiehed mill-fondi biss fih servizzi ta' dawl u ilma;

13. Minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq espost, jekk fil-pessima ipotezi din l-Onorabbli Qorti jidhrilna illi hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti jirrileva dan illi gej:

(a) ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodu qabel ma huma saru sidien tal-fondi in kwistjoni u ghal perjodu meta huma accettaw il-kera skont id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li issa qeghdin jattakkaw f'dawn il-proceduri;

(b) ir-rikorrenti huma marbuta b'dak illi ghamlu l-predecessuri fit-titolu taghhom b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tal-ligijiet vigenti fiz-zmien in kwistjoni. Kull ma ghamel l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa illi tejjeb il-pozizzjoni tas-sidien ta' fondi kummercjali;

(c) ir-rimedju ma jista' qatt ikun illi r-rikorrenti jinghataw lura l-pussess tal-fondi billi r-rikorrenti mhumiex jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi dispozizzjoni ta' xi ligi ohra illi tikkontempla terminu ta' kirjiet kummercjali u f'kull kaz jekk tassew jirrizulta xi sproporzjon allegat mir-rikorrenti hemm rimedji ohra li bihom jista' jigi indirizzat tali sproporzjon;

14. Salv risposti ulterjuri;

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet;

Rat ir-rapport guramentat tal-Perit Tekniku Godwin Abela[2] kif ukoll ir-rapport guramentat tal-Perit Paul Buhagiar[3];

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istatipprezentata fis-6 ta’ Mejju 2020[4] u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat John Bugeja pprezentata ukoll fis-6 ta’ Mejju 2020[5];

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Ir-rikorrenti huma sidien ta’ garaxx bl-isem Neptune fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera kif ukoll sidien ta’ garaxx iehor fl-istess triq bl-isem ta’ Vulcan. Il-garaxx bl-isem Neptune iddevolva fuq Louis Apap Bologna mill-wirt ta’ ommu u dan wara kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin fl-1 ta’ Marzu 2012, filwaqt li l-garaxx bl-isem ta’ Vulcan gie akkwistat minn Louis Apap Bologna mill-wirt ta’ Fredrick Karl Gollcher b’kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin fl-1 ta’ Marzu 2012.

Iz-zewg garaxxijiet kienu inkrew lill-intimat John Bugeja minn Fredrick Karl Gollcher. Il-garaxx/store Vulcan gie mikri permezz ta’ skrittura privata datata 22 t’Ottubru 1964, ghal kirja annwali ta’ erbghin sterlina (£40), u fejn “*the present lease is contracted for the period of four (4) years obligatory*.”[6] It-tieni garaxx ukoll kien inkera permezz ta’ skrittura privata bejn Fredrick Karl Gollcher u John Bugeja datat 24 ta’ Settembru 1973 ghal kirja annwali ta’ erbghin sterlina (£40), u ghal perjodu ta’ sentejn. Illum il-gurnata permezz tal-Att X tal-2009 precizament l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, l-intimat Bugeja jhallas kera annwu ta’ mitejn u tmien Ewro u zewg centezmi (€208.02) fuq kull garaxx.

[2] Pagna 47 tal-process.
[3] Pagna 115 tal-process.
[4]Pagna 152 tal-process
[5] Pagna 165 tal-process.
[6] Pagna 134 tal-process.

Ir-rikorrenti jilmentaw li l-garaxx bl-isem Neptune beda jintuza mill-intimat Bugeja ghan-negozju tieghu ta' mastrudaxxa. Ghal dan l-ilment l-intimat Bugeja ipprezenta l-permess li nhareg mill-Pulizija b'effett mill-1 ta' Jannar 1976 u validu sal-31 ta' Dicembru 1976 sabiex iżomm "*a furniture showroom, chandeliers and paintings*"[7].

Jirrizulta mill-atti wkoll li Louis Apap Bologna kien intavola proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab l-izgumbrament tal-intimat u dan ghaliex "il-fond kien mikri bhala garaxx u ghalhekk skond il-ligi tal-kera l-inkwilin m'ghandux dritt igedded awtomatikament il-kirja"[8]. Permezz ta' sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs. John Bugeja (Rik Nru 75/2010MV) moghtija fis-26 ta' Jannar 2017, it-talba tar-rikorrent giet michuda peress li l-Bord irritjena inter alia illi l-fond ma kienx qed jinkera ghall-ipparkjar ta' vetturi izda sabiex fih jigi ezercitat negozju.

Minn dik is-sentenza ma gie intavolat l-ebda appell. Ir-rikorrent izda baghat ittra datata 19 ta' Lulju 2017 fejn informa lill-intimat Bugeja li galadarba l-fond bl-isem Neptune kien qieghed jintuza sabiex jiggestixxi negozju minnu, huwa ghandu jhallas il-kera bir-rata stabbilita bis-sahha tal-ligi tal-2009 u elenka rendikont ghal kull sena mill-2010 sal-2017. L-ammont globali li l-intimat kellu jhallas wara dawn il-kalkoli kien ta' elf, mitejn u tnejn u sebghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€1,272.83). Din is-somma giet imhallsa permezz ta' cekk datat 22 ta' Lulju 2017, u fil-31 t'Awwissu 2017 ir-rikorrent baghat jikkonferma li kien ircieva l-istess cekk.

Bis-sahha tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qeghdin isostnu li peress li l-indici msemmija taht l-Artikolu 1531D baqghu ma gewx ippubblikati, il-kera baqghet tizdied biss bil-hamsa fil-mija (5%) fis-sena fuq il-kera attwali u mhux dik riveduta skond l-indici tal-valur kummercjali kontemplat fil-ligi li sallum ghandu ma giex promulgat mill-Ministru responsabbli.

[7] Pagna 137 tal-process.
[8] Pagna 23A tal-process.

Isostnu ghalhekk ir-rikorrenti illi l-kera tal-fond hija baxxa meta mqabbel mal-ammont li potenzjalment jista' jinkera llum il-gurnata Ir-rikorrenti jillamentaw ghalhekk li dan l-isproprozjon qieghed jilledilhom id-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali. Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-imsemmija dritt u wkoll talbu ghal rimedju li jkun xieraq u opportun inkluz il-pussess lura tal-fond u kumpens xieraq.

Ikkunsidrat;

Eccezzjonijiet Preliminari

Filwaqt li l-intimat John Bugeja ressaq hames eccezzjonijiet ta' natura preliminari[9], l-Avukat Generali (illum Avukat tal-Istat) ressaq erba' eccezzjonijiet ta' natura preliminari[10]. Uhud mill-eccezzjonijiet gew sollevati miz-zewg intimati. Din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tikkunsidra dawn l-eccezzjonijiet individwalment.

- ***Kompetenza ta' din il-Qorti***

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat John Bugeja teccepixxi in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti. Din l-eccezzjonijiet tressqet fid-dawl tal-fatt li r-rikors promotur tar-rikorrenti gie intavolat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili minghajr indikazzjoni li l-Qorti adita hija dik b'kompetenza kostituzzjonali. Bugeja jeccepixxi ghalhekk li l-Qorti fil-kompetenza ordinarja taghha m'ghandhiex is-setgha li tiddeciedi materja kostituzzjonali.

---

[9] Is-sitt u s-seba' eccezzjoni ghalkemm gew ikkunsidrati bhala eccezzjonijiet ta' natura preliminari, din il-Qorti sejra tikkunsidrahom hija u titratta l-mertu.

[10] Ir-raba' u s-sitt eccezzjoni ghalkemm gew ikkunsidrati bhala eccezzjonijiet ta' natura preliminari, din il-Qorti sejra tikkunsidrahom hija u titratta l-mertu.

Ikkunsidrat;

Is-setgha tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex tezercita kompetenza kostituzzjonali temani mill-**Artikolu 46 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** li jipprovdi li "kull persuna li tallega li xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun ġiet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju."[11] It-tieni sub-artikolu tal-imsemmi artikolu jkompli jghid li "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna". Maghdud ma' dan, issir referenza wkoll ghar-regolament 3 tal-Avviz Legali 279 tal-2008 (Legislazzjoni Sussidjarja 12.09 Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u l-Bon-ordni) fejn jibda billi jghid li "Rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkun fih [...]"[12].

Minn dawn il-provvedimenti u ohrajn, din il-Qorti tosserva li filwaqt li l-ligi nostrana taghmel referenza ghall-Qorti Kostituzzjonali (u mhux ghall-Qorti tal-Appell Sede Kostituzzjonali) (Artikolu 95 tal-Kostituzzjoni), ma taghmel l-ebda referenza ghal Prim'Awla tal-Qorti Civili bhala sede Kostituzzjonali. Meta l-legislatur ried li jkun hemm distinzjoni netta dan ghamlu billi waqqaf sezzjoni ohra, bhal ma gara meta twaqqaf il-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja). Huwa aktar milli evidenti li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghandha l-kompetenza li tisma' proceduri ta' natura kostituzzjonali. Ghaldaqstant din il-Qorti tikkonkludi li ghalkemm ikun utili mill-aspett amministrattiv li meta tigi intavolata kawza

[11] Sottolinear tal-Qorti.
[12] *ibid.*

b'mertu ta' indoli kostituzzjonali jigi precizat li l-azzjoni hija wahda kostituzzjonali u li allura ghandha tinstema' mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha (kif fil-fatt jigri fil-maggor parti tal-kazi), in-nuqqas ta' din ir-referenza ma gibx in-nullità tal-azzjoni u wisq anqas ma zzomm lil Prim'Awla tal-Qorti Civili milli tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali. In oltre din il-Qorti tqis ukoll li fil-kaz odjern ir-rikorrent kien specifiku meta indika mill-bidu nett li r-rikors kien wiehed kostituzzjonali. Ghaldaqstant din il-Qorti qed tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Bugeja.

- ***Kuntratt tal-kera tal-garaxx Vulcan***

L-Avukat Generali jibda billi jeceppixxi li jehtieg li jigi pprezentat kopja tal-kuntratt tal-kiri tal-garaxx bl-isem Vulcan workshop. Din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti filwaqt li pprezenta l-kuntratt tal-kera tal-garaxx bl-isem Neptune, l-istess naqas milli jipprezenta kopja tal-kuntratt tal-garaxx Vulcan. Din l-eccezzjoni izda giet sorvolata meta l-intimat John Bugeja ipprezenta mal-affidavit tieghu kopja ta' din l-iskrittura privata.

- ***Prova tat-titolu***

It-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Bugeja hija fis-sens li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu.

L-intimat John Bugeja, ghalkemm ma rtirax l-eccezzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet accetta l-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti, apparti l-fatt ukoll li rikonoxxa li "ilment kostituzzjonali ma hemmx bzonn prova rigoruza tat-titolu bhal f'*actio rei vindicatoria*"[13]. L-Avukat tal-Istat min-naha tieghu jinsisti li r-rikorrent "l-ewwel u qabel kollox [...] irid jirnexxielu juri li dik il-proprjetà li qed jigi mcahhad minnha tappartjeni lilu [...] Ghaldaqstant minkejja il-prova tat-titolu hija xorta wahda importanti u utili sabiex il-kawza tkun tista' titmexxa"[14].

[13] Pagna 166 tal-process.
[14] Pagna 153 tal-process.

Bhal ma gharaf l-intimat Bugjea, l-azzjoni m'hijiex ta' *actio rei vindicatoria* izda azzjoni fejn il-propjetarju qieghed jadixxi l-Qorti u jitlob li d-drittijiet fundamentali tieghu jigu protetti.

Fis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta iddikjarat:

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Sabiex juri li ghandhom titolu, apparti l-kuntratt ta' divizjoni tal-1 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar John Gambin, ir-rikorrenti ipprezentaw ukoll ricerki testamentarji pubblici ta' Wilfrida Apap Bologna, omm ir-rikorrent Louis Apap Bologna, ghadd ta' testmenti ta' Wilfrida Apap Bologna, dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar John Gambin tat-3 ta' Gunju 2005 wara l-mewt ta' Wilfrida Apap Bologna kif ukoll kuntratt ta' divizjoni tal-assi ta' Fredrich Karl Gollcher fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-30 t'April 1980, fejn il-fondi mertu tal-kawza kienu gew assenjati lil Wilfrida Apap Bologna. Din il-Qorti tasal għall-fehma li bis-sahha ta' din il-prova dokumentarja r-rikorrent Louis Apap Bologna wera sodisfacentement illi huwa ghandu titolu tajjeb fuq il-proprjetajiet de quo, liema titolu jaghtih il-jedd li jitlob il-harsien tal-jeddijiet tieghu fir-rigward tal-istess.

Fi kwalunkwe kaz, il-Qorti tosserva li l-fatt li l-intimat Bugeja ikkonferma li ilu jhallas il-kera ghal zmien twil lill-awturi tar-rikorrent u lir-rikorrent stess, ixejjen l-argument tal-Avukat tal-Istat u jgib fix-xejn it-tieni eccezzjoni tal-istess intimat Bugeja.

Għaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda.

- ***Rimedju ordinarju***

Bit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Bugeja qieghed jistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u tal-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Bugeja jsostni li r-rikorrent naqas milli jezawrixxi r-rimedju ordinarju qabel istitwixxi l-kawza odjerna.

Kif gie ikkunsidrat fid-decizjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta’ April 1991, jidher car li l-legislatur ma riedx li jistabbilixxi bhala principju assolut fil-ligi Kostituzzjonali taghna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha, ghandha dejjem u tassattivament tezegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taht il-ligi ordinarja, inkluzi dawk ir-rimedji li ma jkunux ragonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha hafna dwar l-ezercizzju *o meno* tal-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha. Ovvjament, tali diskrezzjoni ghandha tintuza gustament u ragonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f’diversi okkazjonijiet dahlet fil-fond tal-principji applikabbli sabiex jigi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wiehed isib il-kawza fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta’ Jannar 2006 li tigbor b’mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

“Illi l-ezistenza ta’ rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta’ allegat ksur ta’ jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta’ fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista’ twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha “jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel” minhabba l-ezistenza ta’ rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta’ fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista’ tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma’ l-ilment imressaq quddiemha [Ara

Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][15];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u

---

[15] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni

gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."[16]

Il-parti li qed tallega li ma gewx ezawriti r-rimedji ordinarji li jistghu jkunu disponibbli ghandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju li skond hi ma giex ezawrit kien wiehed disponibbi u effettiv. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-intimat Bugeja spjega li:-

"Ladarba r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mid-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta illi huwa l-artikolu tal-ligi illi jipprevedi kif kirjiet kummercjali ghandhom jigu awmentati u l-fatt illi l-Ministru responsabbli imsemmi fl-istess artikolu ghadu ma harigx l-indici tal-Valur Kummercjali tal-Propjreta b'allegat detriment ghar-rikorrent, allura r-rikorrenti setghu dejjem fittxew lill-imsemmi Ministru sabiex johrog l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-propjeta u b'hekk jigi indirizzat b'mod adegwat kull ilment illi r-rikorenti jista' jkollhom fir-rigward billi jkun hemm aġġustament fil-kera illi huma jippercepixxu"[17]

---

[16] Ara wkoll **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu 1994.

[17] Pagna 167 tal-process.

L-**Artikolu 1531D (2) tal-Kapitolu 16** jipprovdi li "*Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti*." Minn qari akkurat ta' dan il-provvediment jirrizulta li l-Legislatur iddelega lill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni sabiex johrog Indici tal-Valur Kummercajli tal-Proprjetà li kellu jipprovdi qafas ta' kif, fin-nuqqas ta' ftehim bejn l-inkwilin u s-sid, seta' wiehed jasal ghall-quantum tal-kera rivedut dovut. Din il-Qorti hija tal-fehma li ghalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wiehed straordinarju u meqjus bhala "*a measure of last resort*", ir-rimedju mhux ta' natura kostituzzjonali li skond l-intimat Bugeja kien ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti ma hux fil-ferhma ta' din il-qorti rimedju li jissodisfa l-karatteristici ta' wiehed accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat, elementi li l-intimat Bugeja naqas milli juri fis-sottomissjonijiet tieghu.

Ghaldanqstant din il-Qorti qed tiddeciedi illi tezercita d-diskrezzjoni lilha moghtija stante li fil-fehma ta' din il-Qorti l-allegati vjolazzjonijiet surreferiti ma kinux ser ikunu indirizzati b'xi rimedju ordinarju, billi mhux qed jintalab biss zieda tal-kera u riprezza tal-fond, imma qed jigi allegat li l-ligi vigenti tilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom.

- ***L-intimat Bugeja m'huwiex legittimu kontradittur***

L-intimat Bugeja isejjes ir-raba' eccezzjoni tieghu li m'huwiex il-legittimu kontradittur fuq il-pretest li "bil-kawza intentata minnhom ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw biss id-dispozizzjoni ta' l-Att X tas-sena 2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16"[18].

[18] Pagna 52 tal-process.

Jibda biex jinghad li r-rikorrenti m'humiex qeghdin jikkontestaw l-legalità tal-legislazzjoni bhal ma qieghed jaghti l-impressjoni l-intimat Bugeja. Lanqas m'huma qeghdin jikkontestaw l-legittimità tal-iskop ghaliex saret dik il-legislazzjoni. Dak li qieghed jigi kkontestat huwa li l-isproporzjon fil-kirja bejn dak attwalment pagabbli bis-sahha tal-ligijiet vigenti, u dak li potenzjalment jistghu jinkrew fis-suq liberu iz-zewg fondi de quo, qieghed jilledi l-jedd taghhom ta' tgawdija tal-proprjetà. Maghdud ma' dan, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu wkoll ir-ripressa tal-fond.

In tema legali, issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deciza fis-7 ta' Dicembru 1990

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza succitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deciza fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Ghaldaqstant, ghalkemm f'kawzi ta' natura kostituzzjonali l-Istat necessarjament irid ikun parti mill-proceduri il-ghaliex huwa proprju l-iStat li primarjament jirrispondi ghal ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-htiega tal-prezenza ta' terzi fil-kawza, in kwantu l-ezitu tal-istess proceduri jista' jimpingi fuq id-drittijiet taghhom ukoll.

Maghmulin dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tqis li r-raba' eccezzjoni tal-intimat Bugeja m'hijiex fondata in kwantu fl-ewwel lok il-fond mertu tal-proceduri odjerni jinsabu mikrija lilu u qieghed jaghmel uzu minn dawn l-istess garaxxijiet, u fit-tieni lok, kif gia osservat mill-Qorti, wahda mit-talbiet tar-rikorrenti hi sabiex il-Qorti tordna li l-pussess tal-fond jghaddi lura ghand ir-rikorrenti.

- ***Ratione temporis***

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Bugeja hija identika ghal hames eccezzjoni tal-Avukat Generali fejn qieghed jinghad li l-azzjoni ma tistax titressaq stante li hija protetta bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni peress li l-lokazzjoni sehhet qabel l-1962. Is-seba' eccezzjoni tal-Avukat Generali tirriferi ghall-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u cioe li l-azzjoni ma tistax titressaq peress li l-lokazzjoni bdiet minn qabel 1987. Nonostante li jittrattaw artikoli differenti, l-konsiderazzjoni ghall-applikazzjoni o meno ta' dawn l-artikoli hija l-istess.

Dawn l-artikoli jipprovdi s-segwenti b'mod rispettiv:

Artikolu 47. (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Artikolu 7. Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.

In tema legali, ssir referenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 1/2012JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015[19] fejn gie spjegat li:-

"huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fondamentali ma tkunx waħda istantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Beżżina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et** fost oħrajn), allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (Ara, b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Cachia v. Avukat Ġenerali et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.615)). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet **Beżżina Wettinger et v. Malta** (Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Malta** (Applik. Nru. 26771/07) §38);"

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali taghha moghtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

[19] Ara wkoll **Av. Frank B.Testa noe et vs. L-Onor. Prim Ministru et** (Rik Kost 68/2012 JRM) deċiża fil-25 t'Ottubru 2016.

"27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt."

Ikkunsidrat;

L-ilment kostituzzjonali li qed iressqu r-rikorrenti huwa li huma baqghu igarbu bhala effett tat-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn l-effetti baqgħu jipperduraw sal-prezent. Ghalhekk il-lezjoni hija waħda kontinwa li ghadha ezistenti sallum. Tal-istess fehma kienet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza taghha **Sean Bradshaw u oħrajn v Malta** (Appl. Nru 37121/15) mogħti fit-23 t'Ottubru 2018:

"27. The Court reiterates that its jurisdiction *ratione temporis* covers only the period after the ratification of the Convention or its Protocols by the respondent State. From that date onwards, all of the State's alleged acts and omissions must conform to the Convention or its Protocols and subsequent facts fall within the Court's jurisdiction even where they are merely extensions of an already existing situation (see, for example, *Bezzina Wettinger and Others v. Malta*, no. 15091/06, § 52, 8 April 2008)."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza tas-26 ta' Novembru 2009 moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** (Citaz 60/06RCP) fejn gie ritenut:-

"Illi preliminarjament, l-intimat iwiegeb illi peress illi t-talbiet rikorrenti huma bbazati fuq ksur tal-Konvenzjoni Ewropeja, li saret parti mill-ligi lokali wara biss li sehh il-ksur ilmentat mir-rikorrenti, ir-rikorrenti ma ghandhomx rimedju taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja. L-artikolu 7 tal-Att Dwar il-Konvenzjoni

Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) fil-fatt jiddisponi, inter alia, illi ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta` April 1987 ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-istess att.

"Illi jrid jinghad però illi t-tfixkil fit-tgawdija tal-possediment tar-rikorrenti huwa stat ta` fatt kontinwu u li ghadu jippersisti sal-lum. Ma jistax jinghad illi r-rikorrenti ghandhom it-tgawdija pacifika tal-fond in kwistjoni u dan peress illi r-rikorrenti llum jinsabu fi ftehim ma` terz inkwilin konsegwenza u naxxenti mill-ordni ta` rekwizizzjoni mahruga mill-Gvern u bl-allokazzjoni tal-fond de quo mill-intimat lill-intervenut fil-kawza, u allura ir-relazzjoni li hemm bejn l-intervenut fil-kawza u r-rikorrenti li zviluppat sallum hija effett tal-istess ordni ta` rekwizizzjoni. Dan l-istat ta` fatt baqa` jippersisti sakemm l-ordni tar-rekwizizzjoni tibqa` fis-sehh u hekk ghadha il-posizzjoni sallum u ghalhekk certament l-effett tal-istess ordni hija ta` natura kontinwa ("**Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa et**" (A.C. – 16 ta` April 2004). Il-kaz kien ikun differenti f`kaz li att amministrattiv kien jittratta esproprjazzjoni li giet iffinalizzata (Ara f`dan is-sens, "**Louis Manduca vs Il-Prim Ministru** et" (Q.K. - 13 ta` Jannar 1999). F`dan is-sens ukoll, irid jinghad illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali qieset esproprjazzjoni illi qatt ma giet iffinalizzata fis-sens illi qatt ma sar l-att ta` akkwist bhala ammontanti ghall-ksur kontinwu tal-possediment pacifiku ("**Pawlu Cachia vs Avukat Generali et**" (Q.K. – 28 ta` Dicembru 2001); "**Andrew Briffa vs Kummissarju tal-Art et**" – P.A. (RCP) – 27 ta` Novembru 2008. F`dan is-sens huwa ta` rilevanza, l-kaz ta` "**Loizidou vs. Turkey**" (ECHR - 15318/89 - 18 ta` Dicembru 1996) fejn il-Qorti Ewropeja qalet illi:-

"*The Court has endorsed the notion of a continuing violation of the Convention and its effects as to temporal limitation of the competence of the Convention organs. Accordingly the present case concerns alleged violations of a continuing nature if the applicant, for the purposes of Art. 1 of Protocol No. 1 and Art. 8 of the Convention can still be regarded as the legal owner of the land*".

"Illi f`dan s-sens huma is-sentenzi fl-ismijiet "**Agrotexim Hallas vs Greece**" (19 ta` Frar 1992 u 10 ta` Marzu 1994) u "**Papamichaloupoulis et vs Greece**" (24 ta` Gunju 1993).

"Illi mhux hekk biss izda iktar relevanti ghall-kaz in ezami huwa dak li gie ritenut fuq dan il-punt fil-kawza fl-ismijiet "**Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et**" (P.A. (GV) – 28 ta` Marzu 2008) fejn inghad li fejn allegazzjoni li l-kera wara li tkun saret rekwizizzjoni ma tkunx tirrifletti l-valur fis-suq u b`hekk ir-rikorrenti qed igorr piz sproporzjonat bhala effett ta` tali tehid f`dan il-kaz l-artikolu 7 ma japplikax billi l-effetti tar-rekwizizzjoni jipperduraw oltre d-data li fiha harget ir-rekwizizzjoni. Dan proprju jikkombacja mal-kaz odjern, u dan iktar u iktar meta f`din il-kawza ma jidher qatt li tali ordni ta` rekwizizzjoni ghall-fond de quo qatt giet irtirata, u jidher li ghalhekk li ghadha sallum vigenti; dan apparti li l-istess rikors odjern jilmenta dwar in-nuqqas ta` kumpens gust li gie moghti lir-rikorrenti u lill *avendi causa* tieghu konsegwenti ghall-istess ordni ta` rekwizizzjoni. B`hekk din il-Qorti ma tikkondividiex it-tezi tal-intimat li r-rikorrenti m`ghandhomx azzjoni taht Kap. 319 ghal din ir-raguni u ghalhekk tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimat ibbazata fuq l-eccezzjoni rationae temporis b`dan li din l-eccezzjoni qed tigi michuda."

Applikata l-gurisprudenza rilevanti ghall-eccezzjoni *rationae temporis*, gurisprudenza li din il-Qorti taghmel taghha minghajr rizerva, tqis illi z-zewg eccezzjonijiet tal-intimati in dizamina mhumiex fondati tenut kont illi l-ilment tar-rikorrenti ma hux rigward xi allegat ksur li sehh biss qabel id-data rilevanti izda jirrigwarda allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali li allegatament ghadu jipperdura sallum. Tqis ghalhekk illi z-zewg eccezzjonijiet *rationae termporis* m'humiex fondati u qed jigu respinti.

Ikkunsidrat;

Il-Mertu - L-Allegat Ksur tad-Dritt Fundamentali.

Kif tajjeb isostnu l-intimati, r-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom ma jaghmlu l-ebda referenza ghall-provvediment tal-Kapitolu 69 (Ordininanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) izda jirreferu ghall-Att nru X tal-2009 li inter alia iddispona dwar il-kirjiet kummercjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531D fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ciononostante huwa mehtieg ghall-kompletezza tad-deliberazzjoni illi jigi kkonsidrat li r-rikorrenti kienu u ghadhom marbuta bil-ligi li jkomplu jgeddu l-kirja u dan a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li testwalment jipprovdi illi:

"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Skont il-Kapitolu 69, il-Bord jista' jaghti permess f'kazijiet specifici u limitati biss. Il-kera li setghet tigi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 69 li jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza zieda fil-kera biss:

"jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust."

Permezz tal-**Att X tal-2009**, dahlu fis-sehh emendi għal-ligi tal-kera. L-**artikolu 1531D tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi:

"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u

fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:
Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

Ikkonsidrat;

Il-kera awmentata skont il-ligi li kienet qieghda tithallas minn John Bugeja lir-rikorrenti sa qabel ma giet intavolata din il-kawza kienet ta' €208.02 fis-sena ghal kull garaxx. Permezz ta' ittra datata 11 t'April 2019, is-Sur Bugeja gie informat li s-sidien m'humiex ser jaccettaw l-hlas tal-kera ghas-sena 2018 u li ghandu jintlahaq ftehim gdid fuq il-kirja li ghandhu jhallas l-intimat Bugeja galadarba l-garaxxijiet qeghdin jintuzaw ghal skop ta' kummerc.

Ir-rikorrenti jilmentaw li qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghhom minhabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-ligi. Ir-rikorrenti inkarigaw lill-Perit Godwin Abela sabiex jaghmel stima lokatizja tal-fondi in meritu. Huwa ivvaluta l-kera bhala wahda kummercjali - ghal garaxx Neptune ghal erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u l-garaxx Vulcan ghal tmient elef, sitt mija u erbghin ewro (€8,640) fis-sena.

Min-naha tieghu l-Perit Buhagiar, inkarigat mill-Intimat Avukat tal-Istat, ivvaluta l-kirja kummercjali tal-garaxx Neptune fis-somma ta' tlett elef disa'mija u hamsin ewro (€3,950) fis-sena u l-kirja kummercjali tal-garaxx Vulcan fis-somma ta' sitt elef u hame mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Eccezzjoni dwar l-Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Bis-sahha tal-eccezzjonijiet numru 6 fir-risposti rispettivi taghhom, l-intimati jirribattu li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Kapitolu 69 u d-dispozizzjonijiet kollha li jirregolaw il-kera, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qieghda tigi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Però tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà, jirritjeni l-intimat.

In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fil-31 ta' Ottubru 2014 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Kost 33/2007):-

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubbjament il-legislatur ried li tinghata interpetazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 68/2010):

"Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega' gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rose Borg vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"

Proprju dwar l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghall-ilment li jolqot il-provvedimenti tal-Kapitolu 69, fil-kaz ta' **George Gauci vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 40/2015), il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza moghtija fil-31 ta Mejju 2019 irriteniet illi:

"Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjetà din il-Qorti tosserva li mis-subinciz [1] tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta' izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment."

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma, kif ukoll kienet il-fehma tal-Qrati nostrani f'gurisprudenza aktar riċenti, li f'dan il-kaz non

si tratta sempliciment ta' kontroll ta' uzu[20] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet raggunti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Kapitolu 69 u Artikolu 1531D tal-Kodici Civili ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tirrespingi iz-zewg eccezzjonijiet sollevati mill-intimati it-tnejn enumerati numru 6.

- ***Allegat lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.***

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak it-teħid ta` pussess jew akkwist –
(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;
(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u
(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

[20] Ara **Michael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

- omissis -

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta iccahhduhom mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-possediment taghhom kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni tieghu nuru 12 kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li (i) l-Istat ghandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali; (ii) tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli; (iii) ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 1536D u l-Artikolu 1536I tal-Kodiċi Civili ir-regolarizzat sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond in kwistjoni.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropeja ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"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, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[21]

[21] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. [...]. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margini wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ekonomici li l-pajjiz jista' jiffaccja fuq il-kummerc lokali, izda dan m'ghandux issir b'detriment ghad-drittijiet tas-sidien u minghajr ma l-istess legislazzjoni tigi emendata skont il-qaghda ekonomika tal-pajjiz. Mill-kuntratti tal-kirjiet de quo jirrizulta li l-kera ghall-garaxx bl-isem Vulcan bdiet fit-22 t'Ottubru 1964 u l-kirja tal-garaxx Neptune bdiet fl-24 ta' Settembru 1973.

L-Avukat tal-Istat jeccepixxi fir-raba' eccezzjoni tieghu li r-rikorrent dahal fiz-zarbun tal-predecessur tieghu fit-titlu tal-proprjetà, li kien ghazel minn jeddu li joqgħod ghad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 meta kera l-garaxxijiet lill-intimat u allura huwa marbut b'dak il-ftehim. L-istess jecceppixxi l-intimat Bugeja fil-paragrafu (b) tal-eccezzjoni numru 13.

Il-Qorti tqis li fiz-zmien rilevanti u cioè ghall-perjodu ta' zmien twil qabel l-1995, kwalunkwe sid li ried jikri l-proprjetà tieghu ma kellux ghazla hlief li jigi regolat mill-Kapitolu 69. Ghalkemm huwa prezunt li l-awtur tar-rikorrenti kien konxju tad-dispozizzjonijiet tal-ligi meta kkonceda l-proprjetà tieghu ghall-kiri, il-kirjiet

gew soggetti ghall-kondizzjonijiet restrittivi imposti minn dak l-Att u cioe' illi irrispettivament mit-terminu indikat fil-kuntratt ta' kera, una volta t-terminu skada is-sidien ma kellhom la dritt jitterminaw il-kirja u lanqas jimmeljoraw ir-rata tal-kera. In oltre, l-awtur tar-rikorrenti ma setax ragonevolment jipprevedi ir-rata ta' inflazzjoni fil-prezzijiet tal-propjetà fid-decennji li segwew[22].

Meta saret il-kirja, is-sid kien kostrett jaccetta s-sitwazzjoni legali li sab ruhu fiha, ghaliex biex jikri kien marbut bil-ligijiet vigenti. Fil-fehma tal-Qorti l-iffirmar ta' ftehim dwar lokazzjoni fi sfond legislattiv fuq deskritt ma jammontax ghal rinunzja tad-drittijiet fundamentali. Fid-decizjoni tal-Qorti Ewropea fil-kaz ta' **Zammit and Attard Cassar v. Malta[23]** intqal proprju li: "*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 ...*"

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawza fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 51/2016MCH) konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Jannar 2019:

"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 ic-cahda 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)."

Tal-istess hsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kaz **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 79/2017JZM) deciza fit-30 ta' Mejju 2019[24]:

"[...] jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-

[22] Ara **Cassar v. Malta** (Appl. Nru. 50570/13) deċiża mill-Qorti Ewropeja fit-30 ta' Jannar 2018.
[23] Appl. Nru. 1046/12, deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015
[24] Pendenti appell.

rigward il-kera. Zgur illi fl- 1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

[...]

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kienitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust."

Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Appl. Nru 50570/13), deciza mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018 inghad is-segwenti dwar l-interferenza:

"49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see *Zammit and Attard Cassar,* cited above, §

51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see *Hutten-Czapska v. Poland* [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; *Bittó and Others v. Slovakia,* no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and *R & L, s.r.o. and Others*, cited above, § 108).

Sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, **administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in**

assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[25]

L-Istat huwa fid-dmir li jassigura li l-interess pubbliku ma johloqx piz sproporzjonat fuq is-sid individwali minghajr kumpens gust ghall-uzu tal-proprjeta' li huwa minnha mcahhad. Hu fl-obbligu tal-Istat li johloq bilanc gust bejn l-interess tal-kummercjant qua inkwilin u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjetà tieghu. Legislazzjoni li tirregola kirja, anke dik kummercjali, ghandha tohloq mekkanizmu biex tassigura li l-interess tas-sid ma jkunx pregudikat b'mod sproporzjonat.

Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Fil-kuntest tal-kawza odjerna l-Qorti tqis illi dan il-principju ghandu japplika b'aktar forza fejn si tratta ta' fond li sid qed jigi mcahhad minnu sabiex individwu privat iehor jezercita minnu attivita kummercjali bl-iskop li jiggenera profitt. F'dan is-sens il-Qorti tqis illi d-diskrezzjon tal-Istat hija ferm anqas f'kazi kongruwi milli f'kazijiet fejn si tratta per ezempju ta' kaz ta' akkomodazzjoni socjali fejn ghandek persuni b'introjtu limitat.

Minn qari tal-att promotur jirrizulta illi r-rikorrenti ma humiex qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u / jew tal-emendi li gew introdotti fil-Kodici Civili bis-sahha tal-Att X tal-2009; lanqas il-legittimità tal-iskop tal-ligi. Il-lanjanza kostituzzjonali taghhom hi fis-sens illi fl-applikazzjoni taghhom ghal dan il-kaz partikolari hemm nuqqas ta' bilanc bejn l-interess pubbliku (rapprezentat mill-protezzjoni tal-kirja kummercjali) min-naha u l-jedd tas-sid li jgawdi minn kirja li

[25] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deċiża 30 ta' Lulju 2015.

tirrifletti ir-realta' tallum u mhux ir-realta' tas-snin sittin jew sebghin tas-seklu l-iehor.

L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' ghal dan billi fin-nota finali tieghu isostni illi r-rikorrenti ma kienu qeghdin igarrbu l-ebda piz eccessiv u dan ghaliex (a) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma joffri u ma jiggarantixxi ebda kumpens shih; (b) l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili kien jipprovdi ghar-ripreza tal-fond fis-sena 2028; (c) l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009 hasbu għall-awment fil-kera; u (d) il-manutenzjoni ordinarja kienet issir mill-intimat Bugeja. Uhud minn dawn il-hsibijiet gew ukoll sollevati mill-intimat John Bugeja fir-risposta tieghu u elaborati fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu.

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 ghall-Kodici Civili ma humiex 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 hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta’ 10% u sussegwentement b’5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha ser jinhadmu dawn il-persentaggi, m’huwiex bizzejjed sabiex tohloq il-bilanc mehtieg bejn l-interess tas-sidien u dak ta’ l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju kemm tal-Perit tar-rikorrent kif ukoll tal-Perit tal-Avukat tal-Istat. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, peress li si tratta ta’ kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex johloq bilanc bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

Ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili jaghti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond fis-sena 2028 (cioe 8 snin oħra), it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti z-zmien li diga ghadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta piz

eccessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-rikorrent m'ghandu l-ebda certezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 minghajr indhil ulterjuri mill-Istat.[26]

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropeja surreferita fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[27] 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."

Issir referenza wkoll ghal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-rigward illi r-rikorrenti ma gabu ebda prova tat-telf reali li garrbu u kemm tilfu, matul is-snin, kirjiet bil-valur tal-kera li stabbilixxa l-perit *ex parte* taghhom. F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi ghal dak li gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deciza fit-13 t'April 2018:

"[...] din il-Qorti tqis illi din il-pozizzjoni tinjora ghal kollox l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mill-atturi. F'dan il-kaz, dak li l-qorti giet mitluba li taghmel huwa li jigi determinat jekk l-atturi sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, taghtihom dawk ir-rimedji xierqa u opportuni, inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond u jithallsu kumpens xieraq ghal din il-vjolazzjoni. Din il-Qorti mhix qed tintalab tinkwantifika danni civili izda kumpens xieraq ghal dan it-tul kollu ta' zmien fejn l-atturi gew imcahhda mid-dritt taghhom ta' pussess u tgawdija bla limitazzjoni tal-fond taghhom, minghajr kumpens xieraq.

[26] Ara Louis Apap Bologna vs Avukat Geneali et (Rik Kost 9/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019
[27] Appl. Nru. 1046/12, deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015.

72. Ferm il-premess, hija l-fehma ta' din il-Qorti li n-nuqqas ta' provi konkreti dwar telf ekonomiku ma ghandux jippregudika l-pozizzjoni tal-atturi meta hija appuntu c-cahda ta' din id-disponibbilita` hielsa tal-fond li huwa l-pern tal-ksur tal-jedd tat-tgawdija minnhom senjalat."

L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt lis-sid li jircievi profitt; ghalhekk isostni li mill-aspett tal-proporzjonalità l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Ir-rikorrent ipprezenta rapport ex parte mhejji fil-21 ta' Dicembru 2018 mill-Perit Godwin Abela[28] li kkonkluda li (a) l-valur tal-garaxx Neptune huwa ta' tmenin elf ewro (€80,000) u l-valur lokatizzju kummercjali huwa ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u (b) l-valur tal-garaxx Vulcan huwa ta' mija u erbgha u erbghin elf ewro (€144,00) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' tmient elef, sitt mija u erbghin ewro (€8,640) fis-sena. Il-Perit Paul Buhagiar, perit ex parte tal-Avukat tal-Istat, ipprezenta rapport imhejji fil-5 ta' Dicembru 2019 fejn ikkonkluda li (a) l-valur tal-garaxx Neptune huwa ta' disgha u sebghin elf ewro (€79,000) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' tlett elef disgha mija u hamsin ewro (€3,980) fis-sena u (b) l-valur tal-garaxx Vulcan huwa ta' mija u tletin elf ewro (€130,000) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' sitt elef u hames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Il-Qorti tqis floku l-ilment tar-rikorrenti illi fil-kaz taghhom, l-awment tal-kera u dhul iehor li huma ntitolati ghalih skond l-Artikolu 1531D huma mizeri meta mqabbel mal-valur lokatizzju attwali tal-fond u l-potenzjal tieghu. Irrizulta wkoll illi dan il-pregudizzju ilu jipperdura ghexieren ta' snin. Il-kera li r-rikorrenti jistghu jircievu taht il-ligi kif inhi llum huwa wisq 'il boghod mill-kera xieraq. Jigi meqjus ukoll li wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qaghda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien ohra, li ma kienux vinkolati bil-Kapitolu 69, tgharrqet aktar.

[28] Pagna 18 tal-process.

Huwa evidenti ghal din il-Qorti illi l-mekkanizmu li tohloq il-ligi ma ta l-ebda rimedju effettiv lir-rikorrenti.

Kif gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[29] succitat:

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government."

Huwa minnu li Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera htiega socjali ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà, is-sid ghandu jkollu dhul minn dik il-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq hieles. Huwa minnu wkoll li l-Artikolu 1531D jahseb ghal zieda ta' 5% fis-sena fil-kera, ghalkemm, naturalment, kemm ikunu bizzejjed dawn iz-zidiet jiddependi fuq il-kera li fuqu jinhadmu. Dan maghdud, wara li hadet konsiderazzjoni tal-kera vigenti u l-possibilità ta' kemm tista' tizdied sal-2028, il-Qorti tikkonkludi li l-ligijiet vigenti jimponu fuq ir-rikorrenti piz sproporzjonat u eccessiv b'dan illi l-jeddijiet tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll gew lezi.

Bhala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat ghandu jhallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji lir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ssir referenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet

[29] Appl. Nru. 1046/12, deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015.

"**Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali u Lombard Bank Malta p.l.c.**" (Rik. Kost. 45/2017MCH). Rinfaccjata b'eccezzjoni identika ghal dik in dizamina, f'kawza b'fatti anagoli ghal dawk odjerni rigwardanti kirja kummercjali, il-Qorti iddikjarat :-

"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 tatterminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprotegi 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)."

Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019 fl-ismijiet **Rebecca Hyzler v Avukat Generali**:-

"17. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha

permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem “interess” u “dritt” certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m’hemm l-ebda tehid ta’ proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-imposizzjoni ta’ relazzjoni kontrattwali ta’ kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta’ dik il-kera u tal-uzu tal-fond ghal zmien indefinit, tista’ biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f’dik il-proprjeta` u ta’ dritt fuqha ghall-fini ta’ ntrojtu xieraq jew ta’ uzu. Huwa f’dan is-sens li zviluppat il-gurisprudenza ta’ din il-Qorti."

Il-Qorti ghalhekk tqis illi ghall-istess ragunijiet fuq moghtija fejn akkoljiet it-talba dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, issib illi r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw sodisfacentement ukoll illi gie lez id-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

- ***Rimedju***

Apparti dikjarazzjoni gudizzjarja illi qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu wkoll (1) ir-rimedji kollha li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni; u b'mod partikolari (2) kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittjiet tar-rikorrenti u (3) l-izgumbrament tal-intimat Bugeja.

Kumpens xieraq

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq.

Fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 1/2012) deciza fid-29 ta’ April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali ikkunsidrat li

“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-

31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."[30]

Ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens fir-rigward tad-danni pekunjarji akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghal ksur ta' dritt fondamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

[30] Ara wkoll **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 22/2013) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018.

“għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m’hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b’riżultat ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali.”

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew mingħand John Bugeja kawża tal-limitazzjonijiet imposti bl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69 u l-kera li l-fond ghandu potenzjal jattira fis-suq hieles illum il-gurnata;

3. Skont l-Artikolu 1531I, ir-rikorrenti ghandhom jiehdu l-fond lura fis-sena 2028, diment li ma jkunx hemm tibdil legislattiv fir-rigward;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu u għadhom kostretti jissubixxu lezjoni fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa’ passiv ghall-htiega ta’ ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini;

6. Il-fatt li nonostante li l-Kamra tar-Rapprezentanti promulgat ligi li tikkontempla Indici tal-Kirjiet Kummercjali li potenzjalment seta' joffri l-bilanc mehtieg bejn l-interessi ta' sid il-kera u l-interess pubbliku; sallum l-Ezekuttiv ghandu ma promulgax dan l-indici.

7. Il-fatt li hawn si tratta ta' kirja kummercjali, anzi zewg kirjiet kummercjali; u mhux kaz ta' akkomodazzjoni socjali.

8. Incertezza intrinsika filli wiehed jirnexxielu jsib inkwilin prospettiv li jhallas kera ekwivalenti ghall-valur lokatizju.

9. L-ispejjez mehtiega sabiex is-sid izomm il-fond proprjeta' tieghu fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Il-Qorti tosserva numru dejjem aktar jikber ta' sentenzi moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li jiddikjaraw illi d-danni pekunjarji akkordati mill-Qrati Maltin wara sejba ta' lezjoni tad-dritt fundamentali

protett bl-Artikolu 1 ta' Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni ma jaghtux rimedju xieraq ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali imsemmi.

F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza moghtija fil-11 ta' Frar 2020 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet "**Marshall and Others vs Malta"** fejn inghad is-segwenti:

...............................the Court notes that, unlike the situation in other similar cases against Malta where the interferences had been justified by the legitimate aim of providing social housing, in the present case the interference applied in favour of a commercial entity, namely a bank. Moreover, as the law stood at the time of the Constitutional Court proceedings, the bank would in any event lose the protection of the law and therefore would have to vacate the property when the lease comes to an end in 2028. It follows that, in the circumstances of the present case, there seems to be no particular justification for delaying redress and continuing to perpetrate the violation established. Thus, in the absence of an award covering future rent until 2028, the Court considers that the only remedy capable of giving adequate and speedy redress to the applicants in the situation of the present case was for the Constitutional Court to order eviction ...."

- omissis -

(ii) "Providing adequate redress for any violation that had already occurred"

77. The Court notes that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress. It also makes reference to its considerations in paragraphs 33 and 34 above where the Court found that the financial redress offered was also not adequate in the present case.

78. The Court reiterates that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.............

- omissis -

(iii) Conclusion

79. In the light of the above considerations, the Court concludes that although constitutional redress proceedings are an effective remedy in theory, they are not so in practice, in cases such as the present one. In consequence, they cannot be considered an effective remedy for the purposes of Article 13 in conjunction with

Article 1 of Protocol No. 1 concerning arguable complaints in respect of the rent laws in place, which though lawful and pursuing legitimate objectives, impose an excessive individual burden on applicants.

80. No other remedies have been referred to by the Government.

81. Accordingly, the Court finds that there has been a violation of Article 13, in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Il-Qorti fi Strasburgu qieset illi filwaqt li l-proprjeta' li skond il-provi teknici kellha valur lokatizzju ta' €159,350 fis-sena, l-inkwilini kienu qed ihallsu lis-sidien €4,277 fis-sena. Qieset fost l-ohrajn il-perijodu ta' 45 sena li matulu is-sidien gew meqjusa li ssubew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u akkordat danni pekunjarji fis-somma ta' €500,000.

Aktar recenti, precizament fit-30 ta' Gunju 2020 l-Qorti fi Strasburgu ppronunzjat is-sentenza "**Testaferrata Bonnici and Others vs. Malta**". F'din il-kawza is-sidien ta' palazz tat-tmintax-il seklu, li kien ilu mikri lill-Istat Malti mis-snin tletin, kien qed irendi lis-sidien il-kera mizera ta' circa €256.00 fis-sena. Irrizulta li f'xi perijodi il-fond kien intuza wkoll minn entita kummercjali. Skond provi teknici il-fond kellu fis-sena 2012 valur lokatizzju annwu ta' €127,700. Il-Qorti Kostituzzjonali akkordat danni pekunjari fis-somma ta' €117,432 wara li hadet in konsiderazzjoni il-perijodu mis-sena 1987 'il quddiem.

Is-sidien irrikorrew quddiem il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem li min-naha taghha qieset illi:

"As to whether the impugned measure was lawful and pursued a legitimate aim in the general interest of the community, the Court reiterates that in situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see *Fleri Soler and Camilleri v. Malta*, no. 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where, as in the present case, the requisition of property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In the Court's view, in cases such as the present one the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny

at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices). Furthermore, the use of property for reasons other than to secure the social welfare of tenants and prevent homelessness has an impact on the compensation due to the owner (see *Fleri Soler and Camilleri v. Malta* (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008).

- omissis -

"44. The Court has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress (ibid. § 89). The Court reiterates that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. ...."

Dik il-Qorti ghaddiet sabiex ikkundannat lill-Istat Malti jhallas lis-sidien is-somma ta' €635,000.00 bhala danni pekunjarji.

Fl-istess jum tat-30 ta' Gunju 2020 il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tat-sentenza ohra kontra Malta fl-ismijiet "**Ellis and Scilio vs Malta**". Ir-rikorrenti kienu sidien ta' proprjeta' gewwa tas-Sliema li fis-snin hamsin kienet giet rekwizizzjonata. Fis-snin tmenin il-kera giet awmentata ghal €233 fis-sena tenut kont illi l-inkwilin kien protett bil-Kap.69. Is-sidien istitwew kawza kostituzzjonali u l-Qorti sabet inter alia lezjoni tad-dritt sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mis-sena 1987 'il quddiem, iddikjarat li l-inkwilin ma setax jibqa' jiprevalixxi ruhu mil-ligi vigenti u ordnat li s-sidien jithallssu s-somma ta' €10,000 f'danni pekunjarji u mhux pekunjarji. [L-espert tal-Qorti kien iffissa l-valur lokatizzju annwali ta' dak il-fond fis-somma ta' €16,800 p.a.]

Is-sidien irrikorrew qudddiem il-Qorti ta' Strasburgu li b'sentenza tat-30 ta' Gunju tas-sena kurrenti iddikjarat illi l-hlas tas-somma ta' €10,000 bhala danni pekunjarji ma kienx rimedju xieraq u ordnat lill-Istat Malti jhallas f'danni pekunjarji is-somma ta' €148,000.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti hi tal-fehma illi filwaqt li huwa minnu li l-Qrati Maltin huma awtonomi mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-istess hin tqis illi s-sentenzi moghtija minn dik il-Qorti fir-rigward ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bil-Konvenzjoni

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem hija gurisprudenza li l-Qrati nazzjonali ma jistghux jinjoraw jekk mhux ghal ragunijiet gravi u ben motivati.

Il-Qorti ta' Strasburgu konsistentement issostni illi fejn jirrizulta ksur tad-dritt fundamentali protett bil-Konvenzjoni Ewropea, il-Qrati nazzjonali huma fid-dover illi jirrizarcixxu lill-vittma b'tali mod li sakemm huwa possibbli jinnewtralizzaw il-hsara konsegwenzjali ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali dejjem skond il-fattispecie partikolari ta' kull kaz.

Fil-kaz odjern dawn il-konsiderazzjonijiet ghandhom aktar rilevanza tenut kont li kif rajna hawn non si tratta ta' lokazzjoni li qed tinghata protezzjonjoni a detriment tad-drittijiet tas-sid sabiex tipprovdi "social housing" izda il-kirja in meritu hija wahda kummercjali bl-ebda element residenzjali jew socjali.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti bhala danni morali (non-pekunjarji) dwar il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz ghandu jkun ta' hamest elef ewro (€5,000).

Inkwantu ghal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti segwit il-kalkolu segwenti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq elenkati:-

Fl-ewwel lok ikkonsidrat is-sena 2012 bhala l-punto di partenza, is-sena li fiha ir-rikorrent sar is-sid taz-zewg fondi immobiljari mertu tal-kawza odjerna.

Fit-tieni lok instab l-ammont medju tal-valur lokatizzju taz-zewg fondi mehuda in konsiderazzjoni l-istimi moghtija miz-zewg periti ex parte tal-partijiet. Filwaqt li l-perit tar-rikorrenti ta stima globali ta' €13,440 bhala l-valur lokatizju annwu komplessiv; il-perit tal-intimat Avukat tal-Istat ta' stima globali ta' €10,450 bhala l-valur lokatizju annwu. L-ammont medju annwali ab bazi ta' dawn l-istimi huwa ta' €11,945.00. Tenut kont illi d-danni pekunjarji ghandhom jirriflettu perijodu li jmur lura ghas-sena 2012, u tenut kont il-fatturi kollha fuq imsemmija l-Qorti qieset li jkun ekwu li bhala danni pekunjarji takkorda nofs l-ammont ta' €11,945.00 u cioe' €5,92.50 ghall-kull sena ta' lezzjoni tad-drittijiet fundamentali

tar-rikorrenti kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni u cioe' multiplikati ghal tmien (8) darbiet (2012 - 2020): sebgha u erbghin elf, seba' mija u tmenin ewro (€47,780) li qed jigu arrotondati ghal tmienja u erbghin elf ewro (€48,000).

Zgumbrament

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripressa tal-garaxxijiet u cioe l-izgumbrament tal-intimat John Bugeja.

Artikolu 3 (2) tal-**Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi illi:

"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Artikolu simili fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** huwa **Artikolu 6** li jistipula:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Il-Qorti Kostituzzjonali konsistentement irriteniet illi sentenza li tiddikjara kirja bhala leziva tad-drittijiet fundamentali tas-sid m'ghandiex twassal f'dik l-istess kawza kostituzzjonali ghal ordni ta' zgumbrament tas-sid ghaliex tirritjeni illi tali kompitu ma hux tal-Qorti adita minn kawza kostituzzjonali. Gie wkoll ritenut illi f'kawza ghal zgumbrament bhala konsegwenza ta' sentenza li ddikjarat lezjoni tad-dritt fundamentali tas-sid jistghu jigu sollevati eccezzjonijiet li ma gewx sollevati, trattati u decizi fil-kawza kostituzzjonali. Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddipartixxi minn tali gurisprudenza kostanti. F'dan id-dawl ghalhekk u tenut kont il-poteri moghtija lil din il-Qorti sabiex fic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz taghti rimedju effettiv sejra tordna li l-intimat John Bugeja ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu sa issa bhala inkwilin mill-ligijiet nostrani

senjatament Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 u ghalhekk minn issa 'l quddiem l-imsemmi intimat ma jistax aktar jinvoka l-provvedimenti legali imsemmija sabiex jilqa' ghal kull azzjoni li r-rikorrenti jista' jaghmel fil-forum kompetenti sabiex jikseb l-izgumbrament tieghu.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali illum Avukat tal-Istat;

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat John Bugeja salv fir-rigward tal-ispejjez;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq moghtija qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Tilqa' in parte t-tieni talba, tillikwida l-ammonti li ghandu jhallas l-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif hawn deciz fis-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunjarji u in kwantu fis-somma ta' tmienja u erbghin elf ewro (€48,000) bhala danni pekunjarji

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunjarji u in kwantu ghal tmienja u erbghin elf ewro (€48,000) bhala danni pekunjarji

6. Tichad in parte it-tieni talba fir-rigward tar-ripressa tal-garaxx bl-isem Neptune u l-garaxx bl-isem Vulcan, it-tnejn fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera u minflok tordna u tiddikjara illi l-intimat John Bugeja ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu sa issa mill-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Robert G. Mangion
30 ta' Settembru 2020

Lydia Ellul, Deputat Registratur
30 ta' Settembru 2020