MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 112/2019 LM

Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez (K.I. 127939M)

vs.

Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat[1]; u
N. Caruana & Sons Limited (C-206) għal kull interess

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-4 ta' Lulju, 2019 mir-rikorrent **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (K.I. 127939M)** (minn issa 'l quddiem ir-rikorrent") fejn issottometta dan li ġej:

   1. *Illi r-rikorrent Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez huwa s-sid tal-proprjetà 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta. Illi dan huwa fond bis-sottoswol u arja tiegħu ta' cirka 6800 piedi kwadri (circa 631*

[1] Żieda awtorizzata b'digriet tal-20 ta' Jannar, 2020.

metri kwadri) kull sular li għandu aċċess minn żewġ toroq f'żona prinċipali tal-Belt. Illi r-rikorrenti qiegħed jannetti proposta għall-iżvilupp li saret mill-Perit Austin Attard Montalto fl-1984 u li turi s-sit, annessa ***Dok. CAB1,*** *kif ukoll ritratti tal-faċċata fuq Merchants' Street annessi* ***Dok. CAB1A.***

2. *Illi din il-proprjetà kienet ġia konċessa b'ċens perpetwu lir-rikorrent mingħand Frances Mary Chesney Sceberras d'Amico Inguanez b'kuntratt tas-6 ta' Mejju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa* ***Dok. CAB2),*** *u sussegwentement il-proprjetà għaddiet* causa mortis *lir-rikorrent wara l-mewt tal-istess Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez fit-12 ta' Jannar, 1981 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness* ***Dok. CAB3)*** *kif jirriżulta mill-aħħar testment tagħha tal-5 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (kopja annessa* ***Dok. CAB4,*** *u riċerki testamentarji annessi* ***Dok. CAB5 u CAB6).***

3. *Illi l-proprjetà imsemmija ġiet mikrija permezz ta' skrittura tat-3 ta' Lulju, 1964 hawn annessa* ***Dok. CAB7*** *u favur l-aħwa Joseph, Angelo, Carmelo u Joseph Caruana, għall-kera ta' LM400 fis-sena għall-fondi ġewwa Merchant's Street u LM100 fis-sena għall-fondi ġewwa Triq San Pawl. Illi din il-kirja kienet sussegwentement assenjata a favur is-soċjetà N. Caruana & Sons Limited (C 206), proprjetà tal-istess inkwilini Caruana.*

4. *Illi l-perijodu ta' din il-kirja kellu jkun dak ta' erba' snin skont kif miftiehem bejn il-partijiet.*

5. *Illi minkejja dan, ir-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu kienu kostretti jibqgħu jġeddu l-kera bl-istess rata skont il-provvedimenti tal-liġi għal medda ta' aktar minn ħamsin sena u dan mingħajr prospett li tiġi terminata.*

6. *Illi kien biss fis-sena 2009 (45 sena wara li nħolqot il-kera), li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien ta' proprjetajiet mikrija, u ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz ta' liema:*

   a Ġiet stabbilita data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja ċioe il-31 ta' Mejju, 2028;

   b Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.

7. *Illi minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti għadu qed ibati preġudizzju serju, u ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.*

8. *Illi r-rikorrent jagħmel referenza ampja għall-kawża reċenti u ben studjata fl-ismijiet* ***<u>Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali</u>*** *(rikors 9/17JZM) deċiża fl-4 ta' Ġunju, 2018 mill-Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali), liema kawża tittratta*

*sitwazzjoni analoga għal dik odjerna, u tagħmel referenza għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju, 2015) li tittratta fattispeċie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasbourg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

*Saret u qiegħed isir ukoll referenza għal sentenzi oħra lokali u tal-Qorti ta' Strasbourg rigward l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll fosthom **Amato Gauci vs Malta** (15 ta' Diċembru, 2009), **Cassar vs Malta** (30 ta' Jannar, 2018), **Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (Qorti Kostituzzjonali, 25 ta' Ottubru, 2013), **Angela sive Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru, 2012) u **Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et** (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April, 2016).*

9. *Illi huwa ċar u manifest li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxi interferenza fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrent, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.*

10. *Illi r-rikorrent jinnota, kif innutat f'diversi sentenzi fosthom **Louis Apap Bologna vs l-Avukat Ġenerali**, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħal ma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap. 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien.*

11. *Illi fir-rigward tat-**terminu tal-kera**, minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li l-inkwilin ingħata d-dritt li jibqa' fil-fond lokat għal għoxrin (20) sena oħra u dan meta kien diġà qiegħed jokkupa l-fond għal 45 sena, fejn għalhekk ser ikun qed igawdi l-fond għal perijodu ta' 65 sena.*

12. *Illi dan huwa żmien sproporzjonat u eċċessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali** fejn il-Qorti ddikjarat li "xorta waħda s-sid jibqa' mgħobbi b'*disproportionate and excessive burden*" u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li*

"... 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 circumscibed 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."

13. *Illi **fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera**, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jagħmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qiegħed ibati r-*

rikorrent. Skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet b'mod irriżorju, fejn illum il-kera li qiegħda titħallas hija EUR 2,599.90 kif jirriżulta mill-ittra uffiċjali tas-soċjetà intimata stess annessa Dok. ***CAB9****.*

14. *Illi din il-kera hija irriżorja meta komparat mal-kera li l-fond jista' jikseb fuq is-suq liberu, liema kera tista' faċilment teċċedi l-mijiet ta' eluf ta' euro fis-sena. Illi r-rikorrent jagħmilha ċara li qabel ma fetaħ dawn il-proċeduri, huwa talab lis-soċjetà intimata jaċċedi fuq il-post sabiex jagħmel stima ta' Perit ex parte ai fini ta' dawn il-proċeduri, iżda s-soċjetà intimata rrifjutat li tagħti tali aċċess. Illi għalhekk ir-rikorrenti jirriserva li jitqabbad Perit tekniku minn din l-Onorabbli Qorti.*

15. *Illi kif dikjarat fil-kawża* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** "dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż wara l-1 ta' Ġunju, 2013, is-sid tħalla b'idejh marbuta dwar b'kemm għandha tiżdied il-kera peress li fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-liġi baqgħet tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera."

16. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat:-*

"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 ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

17. *Illi wieħed irid jiftakar li hawnhekk qiegħed nitkellmu fuq kirja li tibbenefika intrapriża privata kummerċjali, u mhux kirja ta' residenza lil persuna għal raġunijiet soċjali ta'* 'housing'. *Illi filwaqt li f'każijiet ta'* housing, *il-Qrati xi drabi jaċċettaw sproporzjon bejn l-ammont imħallas u l-prezzijiet tas-suq, f'każ kummerċjali dan mhuwiex ġustifikat, senjatament meta s-soċjetà N. Caruana & Sons Limited ilha tgawdi l-fond għal 55 sena u għad għandha 10 snin oħra skont il-liġi viġenti, u dan dejjem b'kera irriżorja;*

18. *Illi oltre hekk, ir-rikorrent ma jistax ma jinnutax li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvediment tal-liġi li jipproteġu din il-kirja kummerċjali u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrent a benefiċċju tal-intrapriża intimata, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.*

19. *Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ilu mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu għal 55 sena u għad irid ibati 10 snin oħra, u fejn għal għexieren ta' snin ilu jipperċepixxi kera għal kollox miżera u irriżorja, qiegħda tilledi d-drittijiet*

tiegħu kemm taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. *Illi ma jeżisti ebda rimedju ordinarju effettiv għas-sitwazzjoni preżenti, u għalhekk ir-rikorrenti għażla ħlief li jiftaħ il-proċeduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.*

21. *Illi r-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

    a Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-liġi li qegħdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrent irid jibqa' jġedded il-kera tal-fond bir-rata miżera prevvista fil-liġi, qegħdin jillledu d-drittijiet tiegħu;

    b Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319, l-imsemmija liġijiet (fosthom iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap. 69, u l-artikoli 1531I u 1531D tal-Kap. 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement is-soċjetà intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond a bażi tal-istess provvedimenti tal-liġi;

    ċ Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti bata u qiegħed ibati l-interferenza fid-drittijiet tiegħu.

22. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet '**Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs l-Avukat Ġenerali et**' ippreżentata fid-29 ta' Jannar, 2019 fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (ittra 337/2019), kopja annessa **Dok. CAB8,** ir-rikorrent interpella lill-Avukat Ġenerali sabiex jipprovdi r-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) għas-snin kollha li r-rikorrent ilu spussessat mill-proprjetà tiegħu u sabiex jipprovdi sabiex il-mittenti jiġi reintegrat fil-pussess tal-proprjetà tiegħu fi żmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat Ġenerali baqa' moruż, filwaqt li s-soċjetà konvenuta rrispondiet permezz ta' ittra uffiċjali tas-7 ta' Frar, 2019 (ittra 481/2019 Prim' Awla), kopja annessa **Dok. CAB9,** fejn irrespinġiet il-pretensjonijiet tar-rikorrent.*

23. *Illi filwaqt li din hija kawża ta' indole kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali, is-soċjetà N. Caruana & Sons Limited qiegħed ukoll tiġi konvenuta f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha, stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffettwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess soċjetà qiegħda tokkupa l-fond de quo u għalhekk għandha interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri. Illi oltre hekk, kif ġia dikjarat, is-soċjetà intimata qiegħda tirrifjuta li tagħti aċċess lir-rikorrent sabiex jaċċedi fuq il-post mal-Perit tiegħu, u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll kien hemm il-ħtieġa li s-soċjetà N. Caruana & Sons Limited tiġi intimata sabiex ikun jista' jsir tali aċċess mill-Perit tekniku nominat. Illi għalhekk l-ispejjeż tas-soċjetà konvenuta għandhom*

jitħallsu kollha mill-konvenut Avukat Ġenerali u/jew mis-soċjetà konvenuta stess, u ċertament mhux mir-rikorrent.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-

1 *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69* inter alia *l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap. 16* (sic!) *inter alia l-artikoli 1531I u tal-1531D tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta, kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi.*

2 *Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.*

3 *Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li s-soċjetà intimata N. Caruana & Sons Limited (C 206) ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31, ta' Triq San Pawl, Valletta.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom inkluż tal-ittra uffiċjali 338/2019, u huma minn issa inġunti għas-subizzjoni, u bl-imgħax legali.

2. Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat,** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Lulju, 2019, li biha eċċepixxa:

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, qed jiġu miksura fil-konfront tiegħu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fondi '10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta', u '28, 30 u 31, ta' Triq San Pawl, Valletta', mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat:

1. *Illi l-esponent jikkontesta 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, ir-rikorrenti irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li r-rikorrenti ma jistax ilmenta dwar perijodi qabel ma hija saret sidien tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-antekawża tar-rikorrent daħlet 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*;*

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-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;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli kwantu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bażi legali;*

9. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*
11. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

13. *Illi jingħad ukoll li l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi bl-emendi li seħħew fil-liġi fl-2009 ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perijodiku 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 jirrigwarda kirjiet kummerċjali tali kirjiet 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-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[2]*, irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Għalhekk anke jekk 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;*

16. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *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 ta' proporzjonalità l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni;*

18. *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,*

[2] App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009.

dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni 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.

3. Rat ir-Risposta tas-soċjetà intimata **N. Caruana & Sons Limited (C 206)**, (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà intimata") ippreżentata fit-22 ta' Lulju, 2019, fejn eċċepiet:

1. *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati għandhom lokazzjoni valida skont il-liġi ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta skont skrittura tat-3 ta' Lulju, 1964 iffirmata bejnhom u bejn il-Barunessa Frances Chesney Sceberras d'Amico Inguanez, ta' 10/10A, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta b'aċċess ieħor minn 28, 30 u 31, Triq San Pawl il-Belt Valletta, u l-antekawża tal-mittenti li kellhom ukoll id-dritt tas-sullokazzjoni u assenjazzjoni tal-kirja ai termini tal-istess;*
2. *Illi din il-kirja kienet volontarja bi ftehim mas-sid; ma kinitx sforzuża; daħlu għaliha liberament u kienu jafu s-sidien illi kien hemm id-dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi r-rikorrenti ai termini tal-Kap. X tal-2009 mill-1 ta' Jannar, 2010 kienu qed iħallsu l-kera b'żidiet ai termini tal-istess liġi b'żieda fil-kera ta' 15% kull sena sal-31 ta' Diċembru, 2013 u b'żieda ta' 5% fis-sena mill-1 ta' Jannar, 2014 u dan għal kull sena sussegwenti;*
4. *Illi effettivament fl-1 ta' Jannar, 2019 il-kera għas-sena kurrenti hija ta' EURO 2,599.90 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kull-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena;*
5. *Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma fazzjużi stante li l-kirja kienet volontarja, mhux sforzuża, miftiehma bejn il-partijiet bi dritt ta' rilokazzjoni ai termini tal-liġi u għalhekk l-ebda kumpens pekunjarju jew morali m'għandu żgur jitħallas mill-intimati u lanqas mill-Avukat Ġenerali stante illi l-intimati qed jottemperaw ruħhom mal-liġi ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;*

6. *Illi l-intimat huwa protett fil-kirja fuq imsemmija u għandu jibqa' jgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi żgur u mhux qabel it-terminazzjoni preżenti tagħha fit-30 ta' Ġunju, 2028;*
7. *Illi ai termini tal-artikolu 1594 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati għandhom dritt ta' preferenza fi kwalunkwe każ, f'każ ta' kirja futura u dan ai termini tal-liġi;*
8. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Jannar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' proposta għall-iżvilupp imħejjija mill-Perit Austin Attard Montalto fl-1984 fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[3]; kopja ta' ritratti tal-faċċata tal-bini minn Triq Merkanti[4]; kopja ta' kuntratt taċ-ċens perpetwu bejn ir-rikorrent u Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez tas-6 ta' Mejju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona[5]; kopja taċ-ċertifikat tal-

[3] *A fol.* 8 tal-proċess.
[4] *A fol.* 9 tal-proċess.
[5] *A fol.* 10 tal-proċess.

mewt ta' Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez[6]; kopja tat-testment ta' Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez tal-5 ta' Mejju, 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona[7]; kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez[8]; kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez[9]; kopja tal-iskrittura privata tat-3 ta' Lulju, 1964 bil-ftehim tal-kirja[10]; kopja tal-ittra uffiċjali li r-rikorrent bagħat lill-intimati fid-29 ta' Jannar, 2019[11] u kopja tal-ittra uffiċjali risponsiva mibgħuta lir-rikorrent mill-intimati fis-7 ta' Frar, 2019.[12]

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez (K.I. 127939M)**[13] spjega li huwa s-sid tal-proprjetà bin-numri 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31, Triq San Pawl, Valletta, (minn issa 'l quddiem "il-fond"). Spjega li din hija proprjetà kbira ħafna fil-qalba tal-Belt Valletta, b'faċċata fuq Triq Merkanti u faċċata oħra fuq Triq San Pawl. Qal li l-kopja tal-pjanta tal-Perit Austin Attard Montalto bi proposta għall-iżvilupp imħejjija fl-1984, turi l-kobor ta' dan il-fond. Ir-rikorrent qal li huwa kien wiret dan il-fond mill-poter taz-zija tiegħu Frances Mary Chesney Sceberras d'Amico Inguanez, li kienet ittrasferietlu l-fond b'titolu ta' ċens perpetwu, u huwa kien wiret id-dirett dominju tal-proprjetà wara l-mewt tagħha fit-12 ta' Jannar, 1981. Qal li l-proprjetà nkriet lill-aħwa Joseph, Angelo, Carmelo u Joseph Caruana fit-3 ta' Lulju, 1964, u sussegwentement il-kirja ġiet assenjata lil N. Caruana & Sons Limited (C 206). Qal li l-kera kienet ta' LM400 fis-sena għall-parti tal-fond li tagħti fuq Triq Merkanti u LM100 għall-parti tal-fond li tagħti

[6] *A fol.* 15 tal-proċess.
[7] *A fol.* 16 tal-proċess.
[8] *A fol.* 25 tal-proċess.
[9] *A fol.* 28 tal-proċess.
[10] *A fol.* 29 tal-proċess.
[11] *A fol.* 31 tal-proċess.
[12] *A fol.* 32 tal-proċess.
[13] *A fol.* 50 tal-proċess.

fuq Triq San Pawl. Kompla jgħid li oriġinarjament il-kirja kienet għal erba' snin, iżda baqgħet tiġġedded skont il-liġi u għalhekk il-kera baqgħet għal madwar LM500 (€1,164.69) fis-sena għal perijodu ta' madwar 45 sena. Qal ukoll li fl-2009 daħlu fis-seħħ l-emendi li jirregolaw l-awment fil-kera, u wara dawn iż-żidiet li ddaħħlu bil-liġi, il-kirja żdiedet għal €2,729.83 fis-sena, kif inhi fil-preżent. Ir-rikorrent qal li s-soċjetà N. Caruana & Sons Limited dejjem aċċettatu u rrikonoxxietu bħala sid ta' din il-proprjetà, u fil-fatt tħallas il-kera lilu. Qal li fl-2019 huwa ma baqax jaċċetta aktar il-ħlas tal-kera, u għalhekk is-soċjetà intimata bdiet tiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li huwa rrifjuta l-kera għaliex ma jixtieqx jibqa' f'din is-sitwazzjoni "miżera" fejn jibqa' jirċievi kera baxxa li fil-fehma tiegħu ma toħloq l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu bħala s-sid u l-interess pubbliku, jekk jeżisti. Tenna li din hija proprjetà kbira ħafna, f'post ċentrali u kummerċjali fil-Belt, u għalhekk il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak li huwa qiegħed jirċievi attwalment. Qal li s-soċjetà intimata fil-verità tuża biss parti ferm żgħira mill-fond, għaliex tuża biss parti fil-livell terran fuq in-naħa ta' Triq il-Merkanti, filwaqt li l-kumplament tal-fond tħalla fi stat ta' abbandun u dilapidazzjoni, anki għaliex fis-snin 70 dan il-fond sofra xi ħruq. Qal li qabel fetaħ din il-kawża huwa pprova jaċċedi fuq is-sit flimkien ma' perit tiegħu, iżda esponenti tas-soċjetà intimata rrifjutaw li jagħtuh aċċess għall-fond. Ir-rikorrent qal li huwa ma jistax jifhem għalfejn il-Gvern qiegħed jgħid li l-protezzjoni tal-inkwilin f'dawn il-każijiet isservi skop soċjali, u dan għaliex il-fond inkwistjoni qiegħed jintuża għal skop kummerċjali u mhux għal skop residenzjali ta' akkomodazzjoni soċjali. Ir-rikorrent qal li f'dan ir-rigward, N. Caruana & Sons Ltd ilhom igawdu l-fond għal aktar minn 55 sena, u għal 45 sena minnhom l-intimati ħallsu kera irriżorja, u kien biss fl-aħħar 10 snin li kien hemm awment fil-kera, li r-rikorrent jgħid li xorta waħda hija waħda miżera. Qal li għalhekk is-soċjetà intimata m'għandhiex bżonn protezzjoni fil-

kirja li ilha tgawdi għal dawn is-snin kollha. Ir-rikorrent qal li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-liġi, kemm hu kif ukoll iz-zija tiegħu kellhom jibqgħu jġeddu l-kirja u din ser ikollha tibqa' tiġġedded għal għadd ta' snin oħra. Qal ukoll li l-liġi tal-2009 ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li huwa kien u għadu jsofri, għaliex għall-perijodu ta' qabel l-2010 huwa ma ngħata l-ebda rimedju, filwaqt li l-inkwilin ingħata 20 sena oħra tgawdija tal-fond, sal-2028. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu r-rikorrent ippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera ffirmat minnu.[14]

6. Waqt l-udjenza tat-28 ta' Ottubru, 2019 xehed **Peter Paul Caruana**[15], li qal li huwa jappartjeni għat-tielet ġenerazzjoni tal-familja Caruana, li għandhom it-tgawdija tal-fond. Qal li oriġinarjament il-fond kien inkera lin-nannu tiegħu, u fl-1964 missieru kien irreġistra is-soċjetà N. Caruana & Sons, sabiex sussegwentement il-fond inkera lil din is-soċjetà. Qal li l-fond inbena mill-ġdid min-nannu tiegħu wara l-gwerra għaliex kien intlaqat mill-bombi. Ix-xhud qal li l-familja Caruana jħallsu l-kera lis-sid kull sitt xhur, u oriġinarjament il-fond kien inkera sabiex minnu setgħet tinbiegħ l-għamara. Qal li wara li l-fond sofra xi ħruq, il-magni li bihom kienet tinħadem l-għamara sofrew ħsara, u għalhekk il-ġeneru tan-negozju nbidel għall-bejgħ ta' *household goods.* Kompla jgħid li l-fond huwa kbir u jikkonsisti fi blokk fuq żewġ toroq, u filwaqt li l-parti ta' Triq Merkanti tintuża bħala ħanut, il-kumplament tal-fond jintuża bħala maħżen.

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar** ippreżenta r-relazzjoni tiegħu fl-20 ta' Jannar, 2020[16], fejn spjega li huwa żamm aċċess fil-fond fit-18 ta' Novembru, 2019. Spjega li l-proprjetà inkwistjoni hija *outlet* kummerċjali li tikkonsisti f'żewġt iħwienet interkonnessi. Il-Perit Cassar spjega li waqt l-aċċess

[14] *A fol.* 53 *et seq.* tal-proċess.
[15] *A fol.* 64 tal-proċess.
[16] *A fol.* 72 tal-proċess.

huwa aċċeda għall-fond min-naħa ta' Triq Merkanti, fejn seta' jikkonstata li apparti dik il-parti tal-fond li tagħti għal fuq Triq Merkanti, l-bqija tal-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u diversi partijiet tas-sular ta' fuq tal-fond min-naħa ta' Triq Merkanti, sofrew ħsarat sostanzjali. Ix-xhud qal li fil-preżent, il-valur medju fis-suq tal-kirjiet kummerċjali, huwa ta' €340 għal kull metru kwadru fis-sena, filwaqt li l-valur medju fis-suq ta' proprjetajiet simili, huwa ta' €4,950 għal kull metru kwadru. Qal li l-ħanut qiegħed fi *primary town centre,* u jgawdi minn *passing trade* u *exposure* tajbin ħafna. Il-Perit Mario Cassar qal li l-valur preżenti tal-fond 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta fis-suq tal-proprjetà, huwa ta' €2,984,400, filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond għall-perijodu bejn is-sena 1968 u Lulju tal-2019, huwa ta' €2,546,957. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond bin-numru 28, Triq San Pawl, Valletta, għandu valur ta' €367,200 li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq tal-proprjetà, filwaqt li qal li l-valur lokatizju ta' dan il-fond għall-perijodu bejn l-1968 sal-2019 kien ta' €204,902. B'riferiment għall-fond bin-numru 30, Triq San Pawl, Valletta, il-Perit Cassar qal li dan il-fond għandu valur ta' €1,054,980, fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu għall-perijodu bejn l-1968 u l-2019 huwa ta' €588,722. Il-Perit Cassar spjega li l-fond 31, Triq San Pawl, Valletta, għandu valur fis-suq ta' €151,200, filwaqt li qal li l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn l-1968 u l-2019 huwa ta' €121,220.

8. Is-soċjetà intimata ppreżentat nota bid-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[17] Il-Perit Cassar wieġeb li proprjetà tal-istess tip bħall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ma tilfitx mill-valur minħabba l-pandemija, u kwalsiasi telf fil-valur lokatizju tal-proprjetà aktarx li huwa wieħed temporanju f'dan l-istadju. Qal ukoll li fl-istima tiegħu huwa ħa in konsiderazzjoni il-fatt li

[17] *A fol.* 97 tal-proċess.

dan il-fond kien inħaraq madwar 45 sena ilu, u li partijiet minnu huma imġarrfa u inaċċessibbli.

9. Kemm ir-rikorrent[18] u anki l-intimat Avukat tal-Istat[19] ippreżentaw nota bid-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Il-Perit Mario Cassar wieġeb għal dawn id-domandi permezz ta' noti separati[20], fejn spjega li sabiex wasal għall-istima tiegħu huwa għamel użu minn data u minn strumenti xjentifiċi. Qal li għalhekk l-istima tiegħu hija waħda oġġettiva. Il-Perit Cassar spjega li huwa wasal għall-valur ta' kull proprjetà billi ħa inkonsiderazzjoni tal-arjiet superfiċjali tal-proprjetajiet, il-livelli varji u r-rati applikabbli skont il-proprjetajiet komparabbli. Huwa qal li fil-Belt Valletta hemm domanda kbira għal dawn it-tip ta' proprjetajiet.

10. Fir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni li saru mir-rikorrent[21], il-Mario Cassar spjega li fl-*annex* mehmuż mar-rapport tiegħu hemm żball fil-komputazzjoni, u l-valur lokatizju bejn l-2009 u l-2013 huwa ta' €96,459. Il-Perit Cassar qal ukoll li l-valur lokatizju totali għas-snin kollha li l-fond ilu mikri lis-soċjetà intimata, jammonta għal €3,375,044.

11. Ir-rikorrent ippreżenta għadd ta' domandi oħra għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[22], li ġew imwieġba permezz ta' nota.[23] Il-Perit Cassar fit-tweġibiet tiegħu spjega li l-proprjetà inkwistjoni kienet inkriet bħala fond wieħed għal skopijiet kummerċjali, imma fl-istimi li huwa ta, huwa kkonsidra dak li kkonstata waqt l-aċċess, kif ukoll il-pjanti li ngħatawlu mir-rikorrenti,

---

[18] *A fol.* 100 tal-proċess.
[19] *A fol.* 102 tal-proċess.
[20] *A fol.* 105 tal-proċess.
[21] *A fol.* 114 tal-proċess.
[22] *A fol.* 122 tal-proċess.
[23] *A fol.* 124 tal-proċess.

sabiex b'hekk ta stima tal-partijiet differenti tal-fond b'mod separat, b'uħud minnhom jitqiesu bħala fondi residenzjali.

12. Il-**Perit Mario Cassar** xehed waqt l-udjenza tat-28 ta' Ottubru, 2020[24], fejn spjega li minkejja li l-partijiet differenti tal-fond inkwistjoni ngħataw b'kirja waħda, meta huwa mar fuq is-sit sab għadd ta' fondi distinti u separati, li jagħtu fuq Triq San Pawl u fuq Triq Merkanti. Qal li kull wieħed mill-fondi għandu indirizz separat u huwa bbaża l-istima tiegħu fuq dak li jirriżulta mis-*survey sheets* u mill-*aerial views* tal-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li huwa kkonsidra li l-proprjetajiet li jħarsu fuq Triq San Pawl m'għandhomx il-potenzjal ta' valur kummerċjali. Qal li kieku ipotetikament il-proprjetà tinbiegħ fl-intier tagħha sabiex tiġi żviluppata bħala lukanda, il-valur tal-bejgħ tagħha jkun it-total tal-valuri mogħtija minnu, madwar 3.5 miljun Euro. Aktar tard speċifika li fil-fatt l-istima tiegħu tal-fond fl-intier tiegħu hija ta' 4.5 miljun Euro.

13. Permezz ta' nota ppreżentata fl-4 ta' Novembru, 2020[25], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar għamel komputazzjoni mill-ġdid tal-valur lokatizju tal-fondi kollha inkwistjoni, li kieku dawn kellhom liċenzja biex jintużaw għal skopijiet kummerċjali, u għal dan il-għan ikkapitalizza l-valur tal-fondi bil-5.5%. Spjega li l-valur lokatizju li kieku l-fond 28, Triq San Pawl, Valletta, jitqies bħala fond kummerċjali kien ikun ta' €294,587 mill-1968 sal-2019; il-valur lokatizju tal-fond 30, Triq San Pawl, Valletta kien ikun ta' €885,447 fl-istess perijodu, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond 31, Triq San Pawl Valletta, kien ikun ta' €121,354 għall-istess perijodu.

[24] *A fol.* 131 tal-proċess.
[25] *A fol.* 139 tal-proċess.

14. Is-soċjetà intimata ppreżentat l-*affidavit* ta' **Peter Paul Caruana**[26], *managing director* ta' N. Caruana & Sons Limited, li kkonferma li din is-soċjetà hija l-inkwilina tal-fond 10, 10A, Triq il-Merkanti, u 28, 30 u 31, Triq San Pawl, il-Belt Valletta sabiex minnu tiġġestixxi negozju ta' bejgħ ta' *household goods.* Qal li l-fond kien ilu mikri mill-1964 minn N. Caruana & Sons Limited, għalkemm preċedentement il-fond kien mikri min-nannu tiegħu u kien ilu hekk mikri sa minn żmien il-gwerra. Ix-xhud qal li mhux f'postha l-allegazzjoni tar-rikorrent li din hija kirja sfurzata, għaliex il-Barunessa Chesney kienet kuntenta bl-inkwilinat tal-familja tagħhom. Qal li hija kienet aċċettat li l-kirja tiġi ġġirata minn fuq in-nannu tiegħu għal fuq il-kumpannija N. Caruana & Sons Limited, kif jirriżulta mill-iskrittura tat-3 ta' Lulju, 1964. Qal li fl-1976 il-kera kienet tammonta għal LM500 fis-sena, u dan meta għal din il-proprjetà u għal diversi proprjetajiet oħra, ir-rikorrent kien iħallas ċens perpetwu ta' LM650 lill-Barunessa Frances Chesney, kif jirriżulta mill-kuntratti esebiti. Ix-xhud qal li wara l-mewt tal-Barunessa Chesney, ir-rikorrent wiret id-dirett dominju perpetwu ta' dan il-fond u b'hekk sar sid assolut tiegħu. Għalhekk meta l-familjari tiegħu kienu qegħdin iħallsu kera ta' LM500 fis-sena fl-1976, dawn kienu qegħdin iħallsu il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għal dak iż-żmien. Qal li r-rikorrent dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera li kien isir u anki l-awmenti tal-kera stabbiliti bil-liġi. Qal ukoll li tul is-snin saru diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni fil-fond a spejjeż tal-inkwilina. Qal li t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond mhijiex skont il-liġi, u bil-mod kif inhi l-liġi llum, is-soċjetà intimata għandha jedd tibqa' fil-fond sal-1 ta' Ġunju, 2028. Qal ukoll li s-soċjetà intimata għadha tuża dan il-fond u tħallas kera tiegħu, u anki fil-każ ta' kirja ġdida fil-futur, is-soċjetà intimata jkollha id-dritt tal-ewwel preferenza. Ix-xhud qal li minn dan il-fond jaqilgħu l-għajxien tagħhom sitt familji. Qal ukoll li l-liġi

[26] *A fol.* 149 tal-proċess.

kif imħaddma kienet ħolqot bilanċ, għaliex li kieku huwa minnu li l-valur lokatizju tal-fond kien jammonta għal eluf kbar ta' Euro kif stabbilit mill-Perit Mario Cassar, iċ-ċens annwu u perpetwu tal-fond kien ikun ferm aktar minn LM650 li kien iħallas ir-rikorrent.

Konsiderazzjonijiet legali

15. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond indikati bin-numri 10 u 10A, Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31, Triq San Pawl, Valletta, liema fond huwa wiret mill-poter taz-zija tiegħu l-Barunessa Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez, li ġiet nieqsa fl-1981. Ir-rikorrent spjega li dan il-fond kien ilhu mikri lis-soċjetà intimata mit-3 ta' Lulju, 1964, u l-kera li kienet titħallas oriġinarjament mis-soċjetà intimata kienet tammonta għal LM400 fis-sena fir-rigward tal-partijiet tal-fond fi Triq il-Merkanti, u LM100 fis-sena fir-rigward tal-partijiet tal-fond fi Triq San Pawl. Ir-rikorrent spjega li minkejja li din il-kirja oriġinarjament ingħatat għal perijodu ta' erba' snin, kemm iz-zija tiegħu, kif ukoll hu, bħala suċċessur fit-titolu tagħha, kienu kostretti li jibqgħu jġeddu l-kirja bl-istess kera, skont il-provvedimenti tal-liġi, u dan għal perijodu li ilu għaddej aktar minn ħamsin sena. Qal li kien biss permezz tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien ta' proprjetajiet mikrija u b'hekk ġew introdotti emendi leġiżlattivi li jipprovdu għal data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja, il-31 ta' Mejju, 2028, u għal awment fil-kera. Ir-rikorrent spjega li minkejja dawn l-emendi fil-liġi, xorta waħda ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku li l-leġiżlatur ried li jintlaħaq u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Qal li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw l-quantum tal-kera li jistgħu jirċievu s-sidien, kif ukoll id-data meta l-kirja tiġi fi

tmiemha, jammontaw għal interferenza fil-jeddijiet tas-sidien. Qal li meta ddaħħal fis-seħħ il-Kap. 69, kien hemm skop pubbliku warajh, imma il-qagħda ekonomika fil-pajjiż m'għadhiex kif kienet f'dawk iż-żminijiet. Qal ukoll li minkejja li s-sidien għandhom data definittiva meta l-kirja ser tiġi fi tmiemha, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini għal bosta snin oħra, u għalhekk is-soċjetà intimata ser tkun ilha tokkupa l-imsemmi fond għal perijodu ta' 65 sena. Qal ukoll li dan huwa tul ta' żmien sproporzjonat u eċċessiv, u minkejja li fil-Kodiċi Ċivili ddaħħlu dispożizzjonijiet li jipprovdu għal awment fil-kera, dawn l-emendi ma jagħmlu xejn biex jindirizzaw l-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu s-sidien ta' fondi bħal dawn. Ir-rikorrent qal li minkejja l-awment fil-kera, l-ammont ta' kera li huwa qiegħed jirċievi huwa wieħed irriżorju meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrent spjega li minn din il-kirja qiegħda tibbenefika intrapriża kummerċjali privata, u għalhekk esprima dubju dwar jekk jistax jintqal li din il-kirja ngħatat għal għan pubbliku. Ir-rikorrent qal li s-sitwazzjoni odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Konvenzjoni Ewropea"). Ir-rikorrent spjega li f'dawn il-proċeduri huwa għamel talba sabiex din il-Qorti: tiddikjara li l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap. 69, u l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid; tordna li huwa jitħallas kumpens xieraq fil-forma ta' danni pekunjarji u non-pekunarji; tagħtih dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni, inkluż billi tiddikjara li s-soċjetà intimata N. Caruana & Sons Limited ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

16. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tqis li tali prova nġabet u li m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrent huwa tabilħaqq is-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u anki s-soċjetà intimata tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid ta' dawn il-fondi. Barra minn hekk, f'kawżi ta' din ix-xorta, ir-rikorrent mhux rikjest iġib prova ta' titolu assolut jew oriġinali fir-rigward tal-fond. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et**[27]**,** fejn inkiteb:

> "Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (**Ian Peter Ellis et *vs* Avukat Ġenerali et**, Kost. 27.3.2015). 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."

Għaldaqstant il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

17. Preliminarjament ukoll l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-kuntratt ta' kera inkwistjoni ġie ffirmat wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, u għalhekk is-sidien tal-fond daħlu f'din il-kirja b'mod volontarju u b'għarfien sħiħ tar-reġim legali li kien jirregola dan il-ftehim. L-Avukat tal-Istat żied jgħid li sa fejn l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din l-azzjoni hija irreċevibbli in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, u dan in vista tal-fatt li l-Kap. 69 daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Preliminarjament ukoll, l-intimat Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-

[27] 07.02.2017.

Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni għaliex hawnhekk ma kien hawn l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrent, billi t-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli kwantu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319. B'riferiment għall-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li hawnhekk m'għandekx sitwazzjoni ta' 'teħid forzuż', imma biss kontroll fl-użu tal-proprjetà. Qal li dak li ġara f'dan il-każ huwa li l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, għalkemm il-jeddijiet tas-sidien tal-fond baqgħu impreġudikati. Kompla jgħid li f'każijiet bħal dawn l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawn il-ħtiġijiet soċjali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, ġie stabbilit mekkaniżmu għall-awment perijodiku tal-kera, kif ukoll għar-ripreża tal-fond mis-sidien wara ċertu żmien. L-Avukat tal-Istat qal li lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jipprovdi għal sitwazzjoni fejn is-sid ta' proprjetà jagħmel profitt, u għalhekk il-prinċipji tal-proporzjonalità għandhom jiġu applikati f'sens wiesgħa u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

18. Is-soċjetà intimata min-naħa tagħha eċċepiet li hija qiegħda tgawdi minn lokazzjoni valida *ai termini* tal-liġi, liema kirja ġiet miftiehma mas-sid tal-fond. Eċċepiet li hawnhekk m'għandekx sitwazzjoni ta' kera furzata fuq is-sidien, li daħlu fil-ftehim lokatizju bil-libertà kollha u b'għarfien sħiħ ta' dak li jipprovdi l-Kap. 69. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-leġiżlatur

ħaseb għal awment fil-kera, kif ukoll għal data meta s-sidien jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond.

19. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni 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 titlob 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."

B'riferiment għal dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li ladarba f'dan il-każ m'għandekx sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha, dan l-artikolu tal-liġi ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrent. Il-Qorti tirrileva li minkejja li kien hemm żmien meta din verament kienet il-pożizzjoni adottata mill-Qrati tagħna, madanakollu din il-pożizzjoni nbidlet fis-snin riċenti. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et *vs* L-Awtorità tad-Djar et**[28], fejn inkiteb illi:

> "L-Avukat Ġenerali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jiapplikax għaliex b'ordni ta' rekwiżizzjoni ma hemmx teħid iżda biss kontroll ta' użu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tingħata sa xi żmien ilu iżda riċentement il-Qorti Kostituzzjonali wessgħet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' użu, intiż b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jagħmel użu kif jixtieq mill-proprjetà tiegħu allura dan jekwivali għal teħid ta' 'interess' f'dik il-proprjetà u jaqa' fil-protezzjoni mogħtija mill-Kostituzzjoni."

[28] P.A., 06.10.2016.

20. Isir riferiment ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali** et[29], fejn jingħad illi:

> "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

21. Fil-każ odjern, minkejja li m'għandek l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap. 69 joperaw b'tali mod li t-tgawdija tal-proprjetà mis-sidien hija limitata, kemm għaliex għandek kontrolli fuq l-ammont ta' kera li dawn jistgħu jirċievu għal fondi bħal dawn, kif ukoll għaliex kien biss bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li l-leġiżlatur ħaseb għar-ripreża ta' tali fondi mis-sidien, u sabiex kirjiet kummerċjali li bdew qabel l-1995 jiġu fi tmiemhom fl-2028. Il-Qorti għaldaqstant tirrileva li in vista ta' dawn il-limitazzjonijiet sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà mir-rikorrent, is-sitwazzjoni tar-rikorrent taqa' fi ħdan l-iskop tal-protezzjoni kkontemplata bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

22. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din l-azzjoni hija improponibbli għaliex ir-rikorrent qiegħed jattakka liġi li daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u għalhekk din il-liġi taqa' barra mill-iskop tal-protezzjoni mogħtija bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt jirriżulta li l-Kap. 69 tal-Liġijiet

[29] Q.K., 24.06.2016.

ta' Malta ddaħħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u għalhekk ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962.

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

> "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;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammnont 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."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[30]:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

24. Il-Qorti tirrileva illi anki jekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jaqgħux fl-ambitu tal-protezzjoni pprovduta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu r-rikorrent f'dawn il-proċeduri qiegħed jattakka wkoll il-kostituzzjonalità tal-

[30] 27.02.2020.

artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, liema artikoli tal-liġi ddaħħlu fil-Kodiċi Ċivili tagħna permezz tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-azzjoni tar-rikorrent hija improponibbli sa fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti tagħmel evalwazzjoni dwar jekk l-imsemmija artikoli tal-liġi humiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent jew le.

25. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li fil-każ odjern lanqas mhuwa applikabbli l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li l-artikolu 7 tal-Kap. 319 jistipula li ebda ksur tal-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 319. Il-Qorti, filwaqt li tqis li l-kumpens li għandu jiġi mogħti lir-rikorrent għal-leżjonijiet sofferti minnu, għandu jiġi kkomputat b'effett mill-1987, tqis ukoll li hemm leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrent sanċiti taħt Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li tagħti lok għal azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 319, u dan għaliex it-tħaddim tal-imsemmija liġijiet qiegħed iħalli effett perdurat fuq ir-rikorrent bħala s-sid tal-fond għaliex il-ksur jibqa' fis-seħħ. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta, kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], fejn inkiteb:

> "Illi l-Qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kostituzzjoni. Iżda hawnhekk ukoll, in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tiegħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fondamentali ma tkunx waħda istantaneja (fn. 5 Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et *vs* Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo *vs* Direttur għall-**

[31] 26.04.2016.

Akkomodazzjoni Soċjali et fost oħrajn), allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, il-Qorti xorta waħda tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (fn. 6 ara b'eżempju Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Cachia *vs* 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 (fn. 7 ara b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et *v* Malta** (Applik. Nru. 15091/06) para. 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) para. 38).

Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li għalkemm il-kirja miftiehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħalqet il-kirja *ex lege* mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmentaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sallum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati.

Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa."

26. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent daħlet fil-kirja volontarjament, u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw din il-kirja. Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss jiġi mqajjem kemm quddiem il-Qrati tagħna u anki quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni tal-Qrati dejjem kienet li dan l-argument m'għandux mis-sewwa, kemm għax jekk l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent riedet li jkollha xi forma ta' introjtu mill-fond, hija bilfors kellha tikrih taħt il-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, kif ukoll għaliex la l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent u lanqas ir-rikorrent innifsu ma kienu f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjoekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż, u għalhekk żgur li ma setgħux ibassru b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi kummerċjali matul iż-żmien. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-

ismijiet **David Pullicino et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32], peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> "Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et**, 07/02/2017)."

27. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

28. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet et**[33], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal illi:

> "*Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku* "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).
>
> ...
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma* "possessions" fit-text Malti "possedimenti" *għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

[32] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 30.05.2018.

[33] 07.04.2005

Fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et *vs.* l-Onorevoli Prim Ministru et**[34], inkiteb illi:

> "... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà u, in kwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità *(lawfulness)*; (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

29. Ir-rikorrent f'dan il-każ qajjem diversi punti għalfejn fil-fehma tiegħu l-interferenza mill-Istat f'każijiet bħal dawn m'għandhiex titqies li hija legali, jew li saret fl-interess ġenerali, jew inkella li ħolqot bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-jeddijiet tal-inkwilini min-naħa l-oħra. Qal li f'dan il-każ il-fond ingħata għal skop kummerċjali, u l-inkwilini baqgħu hekk protetti fil-kirja anki wara s-sħubija ta' Malta fl-Unjoni Ewropea, meta l-liġijiet tal-kompetizzjoni u li jirregolaw l-i*State Aid,* kellhom jirregolaw l-għajnuna li jista' jagħti l-Istat lil intrapriżi privati. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment ampju għal dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **John Pace et *vs.* L-Avukat tal-Istat et**[35], fejn inkiteb illi:

> "It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli (fn. 4 A. Grgic et al, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.).* Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-esiġenzi minimi imposti mill-Konvenzjoni (fn.5 **AIC Joseph Barbara et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**, (Kost. 31/01/2014).
>
> Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess

[34] P.A. (Sede Kostituzzjonali),31.01.2014.
[35] 17.06.2020.

pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 **James and Others vs The United Kingdom,** (QEDB 21/02/1986; **Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd *vs* The United Kingdom** (KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 **Handyside *vs* the United Kingdom,** (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi *Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest.* (fn. 8 **G *vs.* Austria** (KEDB 7/06/1990).

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f'dan is-sens **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta** (QEDB 30/07/2015) 56: *"As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest").* Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku mhuwiex immirat lejn l-assiguratur t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' *homelessness* huwa wieħed rilevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom (fn. 10 **Agnes Gera de Petri *vs* Avukat Ġenerali et**, (PA 28/05/2019); **Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel *vs* Malta** (QEDB 15/01/2019); **Marshall and Others *vs* Malta** (QEDB 11/02/2020)."

30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri

bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċ-ċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. F'dan il-każ ġie ppruvat li l-kera mħallsa mis-soċjetà intimata għal diversi snin kienet waħda irriżorja, u minkejja l-awment fil-kera introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent xorta waħda mhux qiegħed jirċievi kumpens adegwat jew li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dan ġie ppruvat bl-aktar mod ampju mir-rapport li tħejja mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li fir-rapport tiegħu ta dettalji dwar id-diskrepanzi bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u dak li r-rikorrent attwalment qiegħed jirċievi u rċieva tul is-snin meta l-fond kien okkupat mis-soċjetà intimata.

31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk is-soċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent

jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur, partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91.

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[37], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

[36] 29.04.2016.
[37] 27.06.2019.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fid-deċiżjoni **Marshall and Others *vs* Malta**[38], spjegat illi:

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

34. Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien u għadu qiegħed jintuża sabiex minnu jiġi ġestit negozju tal-familja Caruana, u għalhekk ma jirriżultax li f'dawn is-snin kollha l-intimati ma kinux f'pożizzjoni li jħallsu kera li hija viċin il-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta wkoll li n-negozju tal-familja Caruana jitmexxa minn parti żgħira biss tal-fond, ċjoè il-parti t'isfel tal-fond li tagħti għal fuq Triq il-Merkanti, u għalhekk din qiegħda tokkupa fond ta' daqs konsiderevoli meta mhijiex tagħmel użu minnu kollu. Jirriżulta ppruvat ukoll li f'dan il-każ hemm sproporzjon qawwi bejn il-kera attwalment irċevuta mir-rikorrent u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjeta, u r-rikorrent ser ikollu jistenna sas-sena 2028 biex ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-familja Caruna ilha fil-pussess tal-fond għal dawn is-snin kollha, huma qajla ħadu ħsieb jagħmlu l-miljoramenti meħtieġa, u parti sostanzjali mill-fond tħalliet fi stat ta' abbandun u dilapidazzjoni, kif jixhdu r-ritratti esebiti mill-

[38] QEDB 11/02/2020.

Perit Tekniku Ġudizzjarju. Il-Qorti tqis li quddiem dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat għandu jkun fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf Euro (€550,000), filwaqt li għandhom jitħallsu danni non-pekunjarji, li għandhom ikunu fl-ammont ta' għaxart elef Euro (€10,000), sabiex b'hekk ir-rikorrent għandu jitħallas kumpens totali fl-ammont ta' ħames mija u sittin elf Euro (€560,000).

35. Il-Qorti tirrileva wkoll li ladarba qiegħed jiġi deċiż li ċerti dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16, li qegħdin jagħtu lis-soċjetà intimata protezzjoni fil-kirja, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, is-soċjetà intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq l-imsemmija dispożizzjonijiet sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' parzjalment ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward biss tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll fir-rigward tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, u tilqa' wkoll is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tas-soċjetà intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza;**

2) **Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu**

10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għar-rigward biss tal-applikazzjoni tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, kif sanċiti wkoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3) **Tiffissa s-somma ta' €560,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, ċjoè mill-1987 sal-2019, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens;**

4) **Tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-Avukat tal-Istat u għal kwart mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur